

**Kassel** documenta Stadt

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

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Begründung**

**Stand: 19. Juli 2017**



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Trägerin der Bauleitplanung:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	7
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	Landschaftsplanung	10
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030	13
2.5	1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel	13
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	13
2.7	Bestehendes Planungsrecht	14
2.8	Denkmalschutz	14
2.9	Satzungen	15
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>17</b>
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	17
3.2	Erschließung und Verkehr	20
3.3	Natur- und Umweltschutz	21
3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	26
<b>4.</b>	<b>Planvorhaben</b>	<b>27</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	27
4.2	Gebäude	27
4.3	Erschließung und Kfz-Stellplätze	28
4.4	Freiflächen und Bepflanzung	29
4.5	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	32
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
5.1	Geltungsbereich	33
5.2	Art der baulichen Nutzung	34
5.3	Maß der baulichen Nutzung	34
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	35
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	36
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	36
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	36
5.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	37
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>40</b>
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	41
<b>7.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>52</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>52</b>

**Anhang A:** Textliche Festsetzungen





## **1. Einführung**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Zwei private Investoren beabsichtigen, auf einer Fläche an der Klinikstraße in Harleshausen zwei Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser mit 11 bis 13 Wohneinheiten zu errichten. Im Hinblick auf die geplante Neubebauung soll das vorhandene Wohnhaus 'Klinikstraße 16A' abgebrochen werden.

Die Situation zeichnet sich durch seine besondere Lage in einem überwiegend von Wohnnutzung dominierten Quartier am Ortsrand an einem attraktiven Landschaftsraum aus.

Das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes 4 NW B von 1982 aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig, da der Geltungsbereich hier Teil des benachbarten Klinikareals ist und als ‚Anlagen für den Gemeinbedarf – Krankenhaus‘ festgesetzt ist.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Innenentwicklung nicht nur eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, mit der Umsetzung ist auch eine attraktive Entwicklung der Fläche verbunden. Die Realisierung erfordert die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/9 ‚Klinikstraße 16A‘.

Ergänzend hierzu wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin erarbeitet.

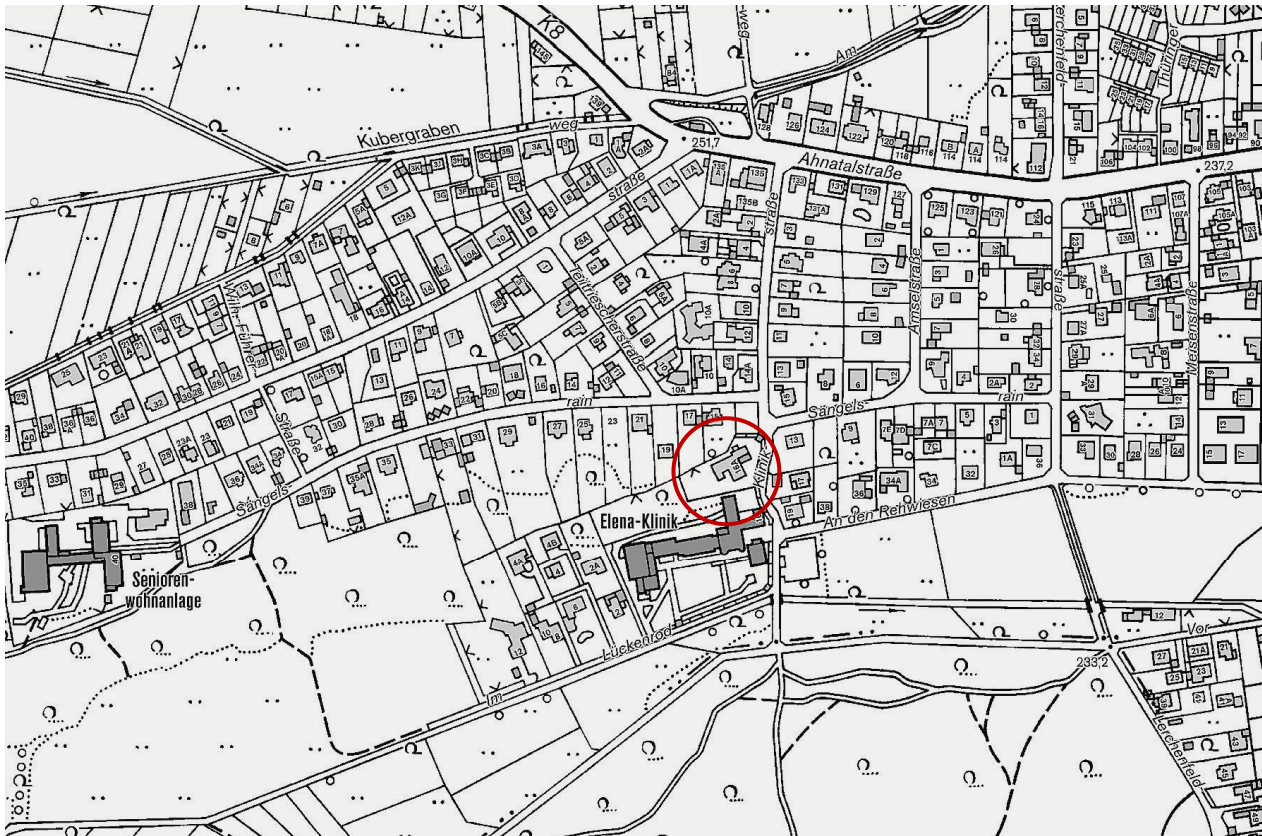
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 22/20 aus Flur 12 der Gemarkung Harleshausen mit einer Größe von ca. 2.268 m<sup>2</sup>.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der neuen Baukörper in Bezug auf das Umfeld – vor allem hinsichtlich Dichte, Höhenlage (Topografie) und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Festlegung eines Freiflächenanteiles (befestigt/unbefestigt),
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Harleshausen' und befindet sich im Bereich des südwestlichen Ortsrands von Harleshausen westlich an der Klinikstraße. Im Süden grenzt das Grundstück der Elena-Klinik an, im Norden die Rückseite der Bebauung der Straße ‚Sängelsrain‘ und im Westen ein kleines Gehölz, das den Übergang zum Landschaftsraum darstellt.

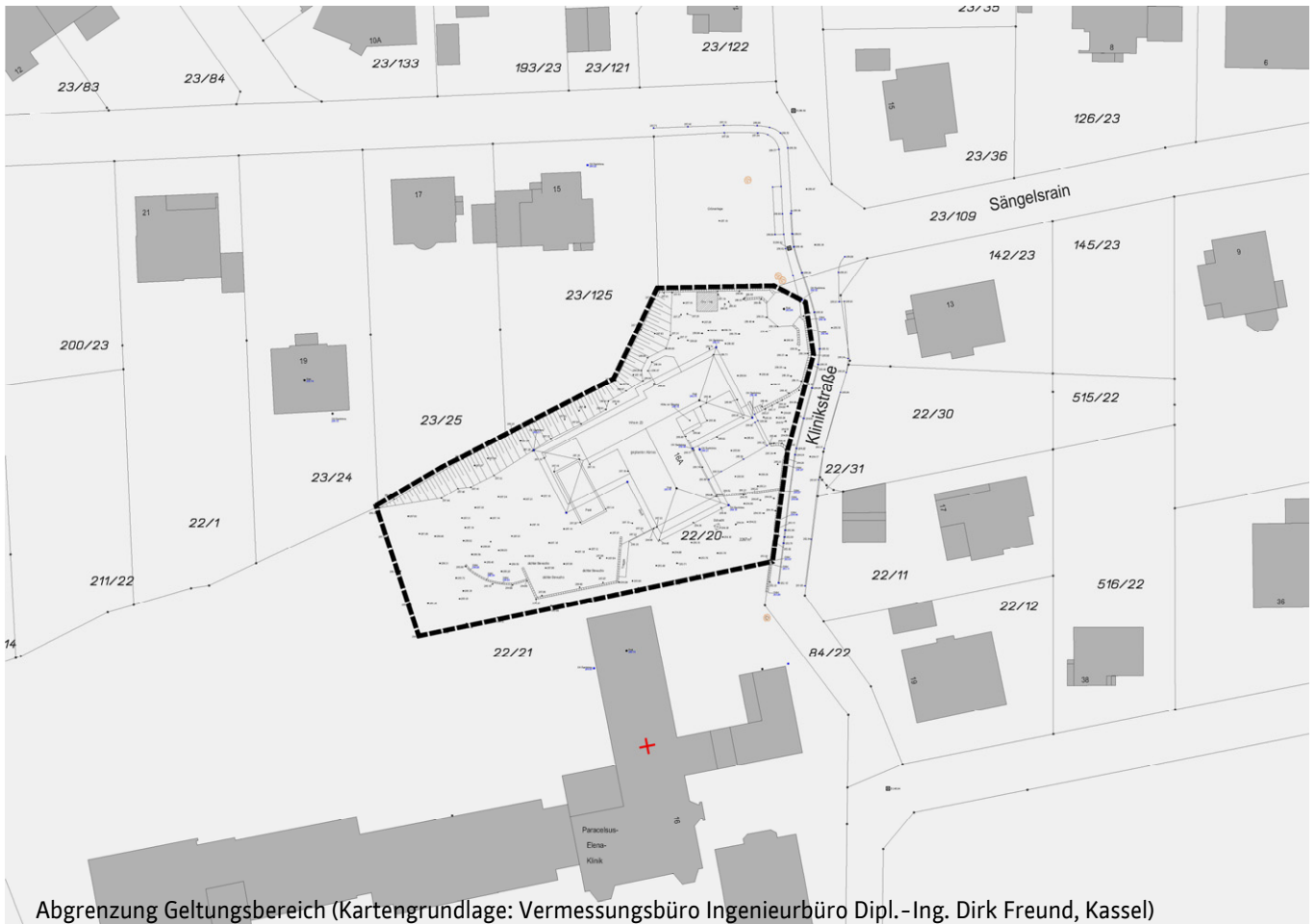


(Quelle: Vermessung und Geoinformation Kassel)

Der Geltungsbereich wird gebildet aus dem ca. 2.268 m<sup>2</sup> großen Flurstück 22/20 aus Flur 12 der Gemarkung Harleshausen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die die Vorhabenträger verfügen können.

Die Grundstückstiefe beträgt von der Klinikstraße bis zur rückwärtigen Grenze maximal ca. 60 m.



### 1.3 Planverfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 2.270 m<sup>2</sup> aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden.

Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wurde von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und

- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

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.

Der Ortsbeirat wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 16.09.2015, zu der auch die benachbarten Anlieger eingeladen waren, wurden 3 alternative Entwürfe für die Bebauung vorgestellt, die von drei verschiedenen Kasseler Architekturbüros erstellt wurden, um deutlich unterschiedliche Varianten zu erzeugen. Von den Investoren wurde anschließend der Entwurf des Büros Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH ausgewählt, der nun die Grundlage der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption bildet (vgl. Kap. 4).

Bei der Veranstaltung wurden von Anwohnern Bedenken insbesondere hinsichtlich der beengten Erschließungs- und Stellplatzsituation über die Klinikstraße, des Maßstabs der Bebauung und der negativen Auswirkungen auf die Vegetation des teilweise eingewachsenen Grundstücks geäußert.

Am 24.05.2016 wurde eine informelle Beteiligung verschiedener Fachämter und Behörden der Stadt Kassel durchgeführt. Aufgrund der dort vorgebrachten wesentlichen Einwände wurden die Denkmalschutzbelange eingehender geprüft und dokumentiert sowie ein Baum-Eingriffsgutachten erstellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.01.2017 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VI/9, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.02.2017 bis einschl. 08.03.2017 und der parallel durchgeführten Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der berührten Ämter und Behörde sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung berücksichtigt.

Einige Aspekte haben Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden, wie solche zur Grundstücksentwässerung, zum Denkmalschutz und zur Überwachung und Durchführung von Maßnahmen zum Naturschutz.

Eine erneute verkürzte Offenlegung und Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3.2 BauGB und parallele Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4.2 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB wurde in der Zeit vom 19. Juni bis einschließlich 30 Juni 2017 durchgeführt. Diese war erforderlich, da durch die eingegangenen Stellungnahmen Ergänzungen im Bebauungsplan (Festsetzung von zwei neu zu pflanzenden Bäumen, Verkleinerung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen) und in den textlichen Festsetzungen (Anbringung von Nisthilfen für den Gebäudebrüterschutz, Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung, Änderung der Anzahl und Kategorie zu pflanzender Bäume) getroffen wurden. Zudem wurden umfangreiche Abwägungen hinsichtlich Einwendungen von Nachbarn zum Denkmalschutz vorgenommen und in der Begründung ergänzt.

Eine erneute Auslegung war anschließend nicht erforderlich da es sich bei den eingegangenen Hinweisen um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen oder Klarstellungen handelte.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

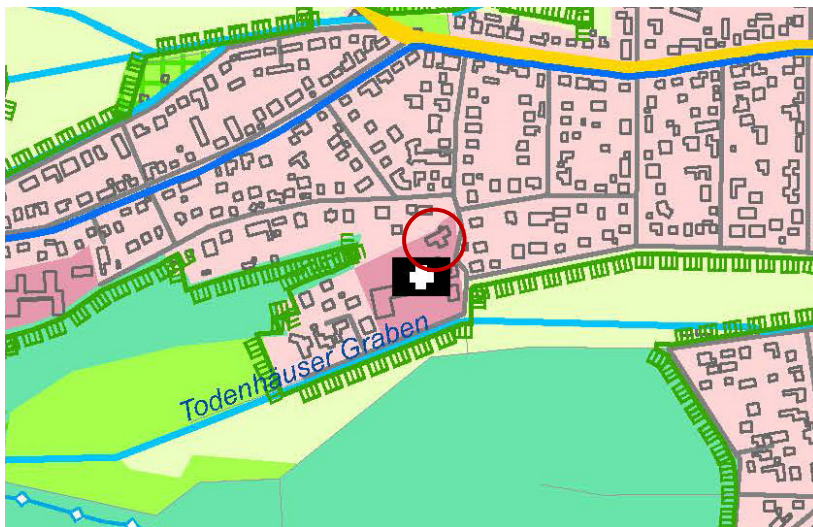
Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

Das hier betroffene Plangebiet liegt im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf – gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung – dar. Westlich, nördlich und östlich angrenzend und in diese Richtungen in weitem Umfeld befinden sich Wohnbauflächen.

Etwa 100 m südlich des Geltungsbereichs der Verlauf in Ost-West-Richtung des Fließgewässers Todenhäuser Graben in die Plandarstellung aufgenommen.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Der Standort eignet sich für eine Nachverdichtung der umgebenden Wohnbauflächen. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten.

Da die geplante Wohnbebauung auf einer Fläche vorgesehen ist, die als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen ist, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2. BauGB vorzunehmen, da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

#### Siedlungsrahmenkonzept

Im Siedlungsrahmenkonzept ist das Plangebiet nicht als Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen erfasst, da die Realnutzung des Grundstücks bereits Wohnen ist. Auf der Karte für Potentiale in vorhandenen Strukturen ist aber zu erkennen, dass im bevorzugten Wohnstadtteil Harleshausen nur noch wenige und fast ausschließlich sehr kleinteilige ungenutzte Baulandpotentiale vorhanden sind. Eine verträgliche und qualitätvolle Verdichtung vorhandener Strukturen kann also angesichts der Wohnraumsituation in Kassel nur im Interesse der Stadtentwicklung sein.



## 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.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 3:

- Flächennutzungsänderungen möglich, dabei sollte der Anteil an Vegetationsflächen nicht eingeschränkt werden
- Belüftungsflächen und Abflussrichtungen beachten
- Vernetzungen des lokalen Belüftungssystem fördern.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:

- Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten)
- Unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich

## 2.3 Landschaftsplanung

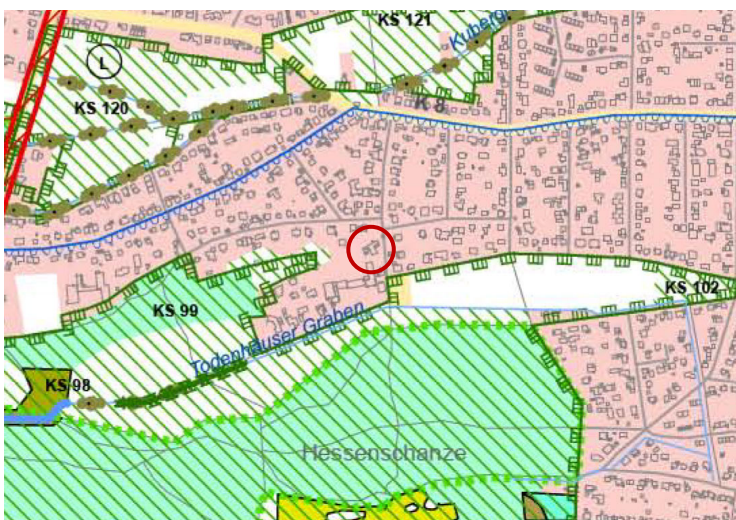
Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen direkt im Geltungsbereich nicht vor.

Die Karten des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel zeigen folgende Darstellungen und wesentliche Informationen im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld:

### 1. Realnutzung:

Der Geltungsbereich ist vollständig als 'Bauflächen - Öffentliche Gebäude' gekennzeichnet. Die nächsten dargestellten Baumbestände im Westen reichen bis etwa 30 m an den Geltungsbereich heran.

### 2. Kulturlandschaft und Naturschutz:



Der Biotopkomplex Grünzug Todenhäuser Graben verläuft südlich und westlich des Geltungsbereichs. Prägende Strukturen sind Grünland und Waldelemente, die ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs beginnen.

Ein Teil des Landschaftsschutzgebiets Kassel beginnt ca. 50 m südöstlich bzw. ca. 70 m westlich des Geltungsbereiches. Wobei in der nächstgelegene Ecke des Landschaftsschutzgebietes im Südosten ein Parkplatz des Krankenhauses liegt, sodass der tatsächliche Landschaftsraum dort erst in etwa 70 m Entfernung beginnt. Er umfasst in diesem Bereich vor allem zunächst landwirtschaftliche Flächen im Auenbereich des Todenhäuser Grabens sowie in westlicher Richtung Ausläufer eines Gehölzes.

### **3. Freizeit, Erholung und Landschaftsbild:**

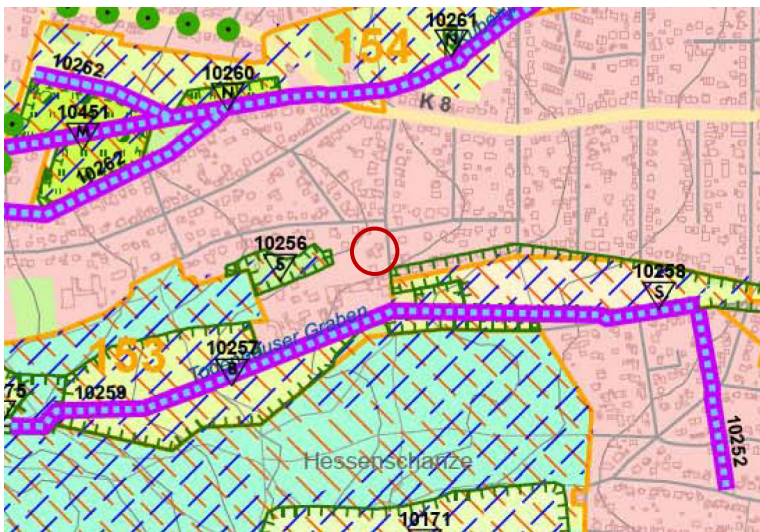
Die Karte zeigt im Umfeld des Geltungsbereichs landschaftsbildprägende Flächen ca. 50 m westlich (Wald) und südöstlich (Grünzug Todenhäuser Graben). Diese gehören in diesem Bereich weitgehend zum Landschaftsraum Nr. 153 ‚Grünzug Todenhäuser Graben‘, der jedoch im Westen erst ca. 180 m vom Geltungsbereich beginnt und folgende wesentliche Merkmale aufweist:

Schmaler Grünzug vom Rand des Habichtswaldes zwischen den Siedlungsflächen von Harleshausen und Kirchditmold. Im Westen flaches Bachtälchen mit vorwiegender Grünlandnutzung: Todenhäuser Graben mit begleitendem Gehölzbestand. Am nördlichen Talrand Siedlungsgebiet aus Einfamilienhäusern und Klinikgelände. Der Grünzug fungiert als Kaltluftabflussbahn und ist ein bedeutender Naherholungsbe- reich mit Verbindungsfunktion.

#### Leitbild/Ziel:

- Erhalt und Weiterentwicklung als Grünzug mit überwiegend differenzierter Nutzungsstruktur aus unterschiedlichen Garten- und Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie einem differenzierten, vielfältig an die umgebenden Siedlungsräume angebotenen Erschließungsnetz.
- Sicherung der Funktion als Kaltluftabflussbahn.
- Im östlichen Teil Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit, funktionale und gestalterische Aufwertung.
- Weiterentwicklung des Todenhäuser Grabens mit begleitender Saum- und Gehölzvegetation als Sonderlebensraum und Verbindungselement.

#### 4. Maßnahmen:



Die bereits genannten nächstgelegenen Bereiche des Grünzuges Todenhäuser Graben im Südosten und die Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereiches sind als Funktionsflächen für Klima und Landschaftsbild ausgewiesen.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären. Im nahen Umfeld sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

#### **10256 S:**

Erhalt des waldartigen Gehölzbestandes im Bereich Sängelsrain. Stabilisierung als mehrschichtiger Laubgehölzbestand durch geeignete Pflegemaßnahmen. Sicherung als Grünfläche.

#### **10258 S:**

Gestalterisch-funktionale Aufwertung des Mittelabschnitts des Grünzuges durch Pflanzung von Baumgruppen an markanten Punkten, Gestaltung von Rast- und Orientierungspunkten entlang des Weges sowie Umwandlung Acker in Grünland.

#### **5. Kompensationsbereiche**

In dieser Karte werden die Gehölzflächen ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs als Biotop mit hoher Bedeutung ausgewiesen, der Randbereich des Todenhäuser Grabens ca. 100 m südlich als Biotop mit sehr hoher Bedeutung.



## **2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030**

Mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel wurden alle Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag berücksichtigt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs fällt keine Straße in diese Kategorie. Bei den umgebenden Straßen handelt es sich durchgängig um schmale Wohnstraßen mit Tempo-30-Regelung und geringer Verkehrsbelastung, die keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Lärmimmissionen bedingen.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030 sind keine Planungen oder Maßnahmen für den Geltungsbereich oder seine Umgebung vorgesehen oder solche, die den Standort hinsichtlich der vorliegenden Bebauungsplanung wesentlich beeinflussen würden.

## **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 (NO<sub>2</sub>). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO<sub>2</sub>).

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.

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.

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.

Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz (Nachhaltigkeit der Energieversorgung, vgl. Kap 2.6) zu berücksichtigen.

Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).

Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. 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.

## **2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel**

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen.

Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen "100 Kommunen für den Klimaschutz" und "100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

Ein Handlungsfeld dazu ist die "Energieoptimierte Planung und Energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

## 2.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der 1977 durch die Stadt beschlossenen 'Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' im beplanten Innenbereich.

### Bebauungsplan Nr. 4 NW B

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 NW B, rechtskräftig seit 1982.

Der Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt. In Verbindung mit der Auslegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 anzuwenden.

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein kleiner Teilbereich dieses Bebauungsplanes überschrieben. Der Bebauungsplan legt für die Plangebietsfläche ‚Anlagen für den Gemeinbedarf – Krankenhaus‘ fest mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0.

In östlicher, nördlicher und westlicher Richtung schließt weiträumig 'Reines Wohngebiet' WR (§ 3 BauN-VO 1977) an mit Z=II und einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,5.

Direkt nordöstlich grenzt eine kleine öffentliche Grünfläche unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans an, der sog. Frießplatz.

Im vorliegenden Fall löst das geplante Vorhaben die Notwendigkeit zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts aus, von Gemeinbedarfsfläche zu Wohngebiet.

## 2.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich gehörte zum ehemaligen Landsitz von Strombeck, der 1910 / 1911 vom Architekten Hermann Muthesius, angelehnt an den Stil englischer Landhäuser, am Südrand des damaligen Projekts Gartenstadt Harleshausen geplant wurde. Das Haupthaus bildet noch heute den Eingangs- und Verwaltungstrakt der Elena-Klinik. Auch das ehemalige Kutscherhaus ist noch erhalten.

Der Geltungsbereich bildete die Nordostecke des Anwesens als Eichen- und Buchenwäldchen. Die denkmalgeschützte Natursteinmauer mit aufgesetztem Holzstaketenzaun, die das Anwesen an Süd-, Ost- und Nordostseite umfasst, besteht ebenfalls noch heute fast vollständig und umgibt den Geltungs-

bereich an seiner Ost- und Nordostseite. Lediglich für die Grundstückszufahrt zur bestehenden Arztvilla wurde eine Lücke in der Mauer hergestellt, deren geschwungen nach innen verlaufende Mauereinfassung offensichtlich mit den Originalsteinen der ursprünglichen Mauer errichtet wurde.

Ein besonderes Teil der Grundstückseinfassung an dieser Stelle bildet der Eckpavillon an der Nordost-ecke am sog. Frießplatz (nach Carl Frieß, einem Initiator der Gartenstadt Harleshausen).

Der Mauer und der Pavillon gehören zu der nach § 2 (1) HDSchG unter Schutz stehenden Anlage Klinikstraße 16/16a – Paracelsus-Elena-Klinik, ehem. Landsitz von Strombeck. Weiterhin gehören hierzu das ehemalige Wohngebäude, das östlich anschließende Kutscherhaus sowie der nördliche Anbau (Zur Bewertung der Planung in diesem Zusammenhang siehe Kap. 6.1 Sach- und Kulturgüter).



Historische Ansicht 1912 von Südost (Quelle: Denkmaltopographie Stadt Kassel III, Kassel 2008)

### Unesco Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe

Der Geltungsbereich liegt am äußersten Rand der Pufferzone um das Unesco Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe. Da es sich um einen bebauten Innenbereich handelt und das geplante Vorhaben sich städtebaulich in die Umgebung einfügt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 2.9 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist die sog. '**Stellplatzsatzung**' (in ihrer jeweils gültigen Fassung) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (ebenfalls bindend in ihrer jeweils gültigen Fassung) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Ein Eingriff in einen geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.



### 3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung und Ortsbesichtigungen im Frühjahr 2016 ein.

#### 3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Harleshausen' und befindet sich im Bereich des südwestlichen Ortsrands von Harleshausen westlich an der Klinikstraße. Im Süden grenzt das Grundstück der Elena-Klinik an, im Norden die Rückseite der Bebauung der Straße ‚Am Sängelsrain‘ und im Westen ein kleines Gehölz, das den Übergang zum Landschaftsraum darstellt.



(Quelle: Vermessung und Geoinformation Kassel)

Im Geltungsbereich selbst befindet sich derzeit nur ein großflächiges, eingeschossiges Einfamilienhaus, bei dem es sich um das Wohnhaus eines ehemaligen Chefarztes der angrenzenden Klinik handelt, das im Hinblick auf die Neubebauung abgebrochen werden soll. Es wurde mit einem hohen baulichen Standard auf einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> errichtet. Zum Gebäude gehört auch ein Swimmingpool auf der Westseite und eine im Baukörper integrierte Garage auf der Ostseite.

Das eingeschossige Gebäude mit einem flachen Walmdach und einem T-förmigen Grundriss nutzt die Geländetopographie durch ein Souterrain-Geschoss. Der südliche Gebäudeteil hat dadurch von Süden eine zweigeschossige Ansicht. Das Gelände des Grundstücks ist ebenfalls durch Mauern terrassiert, die im hinteren westlichen Grundstücksteil teilweise bis zu 3 m hoch und dort aus Beton sind. Im östlichen Grundstücksteil, nach Norden und zur Straße handelt es sich um Natursteinmauern, auf denen zur Stra-



ße hin Holzstaketenzäune stehen. Nach Süden und Westen wird das Grundstück von einem Maschendrahtzaun eingezäunt, nach Nordwesten von einem blickdichten Holzlamellenzaun. In der Nordostecke des Grundstücks ist ein ebenfalls aus Naturstein errichteter unter Denkmalschutz stehender Pavillion mit achteckigem Grundriss in die Grundstücksmauer integriert. Der terrassierte Garten im westlichen Grundstücksteil ist von Wiesenflächen mit einigen großen Bäumen geprägt. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein befestigter Grillplatz um einen gemauerten Grill mit Holzbänken.



Ansicht von der Klinikstraße



Gartenansicht



Pavillion an Nordostecke



Betonmauer zur Geländeabfangung im Süden

Das umgebende Quartier hat teilweise noch den Charakter einer gründerzeitlichen Villenkolonie, insgesamt weist das Stadtquartier aber eine heterogene Mischung von Gebäuden vor allem seit den 50er Jahren auf. Diese haben zwar überwiegend Satteldächer, jedoch sind im näheren Umfeld auch vereinzelt Wohngebäude mit Flachdächern anzutreffen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, die häufig im gründerzeitlichen Villenstil errichtet sind und dadurch eine besondere Höhe und großzügige Kubatur aufweisen. Vor allem im Norden und Nordosten des Geltungsbereichs grenzen ausschließlich Gründerzeitvillen an. Lediglich östlich befindet sich ein eingeschossiger Neubau mit Satteldach, der vermutlich nicht älter als 15 Jahre ist (Klinikstr. 17). Er liegt jedoch von der Straße zurückgesetzt hinter einer Doppelgaragenanlage. Südlich von diesem Gebäude befindet sich noch das 2-geschossige Gästehaus der Elena-Klinik, ein Bau aus den 50er-Jahren (Klinikstr. 19).





Sängelsrain 13



Sängelsrain 15



Sängelsrain 17



Sängelsrain 19

Im Süden des Geltungsbereichs liegt der Komplex der Paracelsus-Elena-Klinik, einem bundesweit anerkannten neurologischen Akutkrankenhaus für Parkinson-Syndrome und Bewegungsstörungen. Der östliche direkt angrenzende 2-geschossige Teil mit steilem Satteldach, der 1910/1911 zunächst als Privatanwesen im englischen Landhausstil von Hermann Muthesius geplant wurde, steht unter Denkmalschutz. Der mittlere Teil des Komplexes, eine Erweiterung aus den 70er-Jahren, ist 3-geschossig mit Flachdach. Der westliche Teil aus den 80er Jahren, der gestalterisch und in der Kubatur an den Muthesius-Bau angelehnt ist, ist wiederum 2-geschossig mit steilem Satteldach.

Abgesehen von dieser großflächigen Sondernutzung ist das gesamte Quartier als reines Wohngebiet praktisch ausschließlich von Wohnnutzung geprägt.



Klinikstr. 17



Gästehaus Klinikstr. 19



Einfahrt Elena-Klinik, Klinikstr. 16



### 3.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

Der Geltungsbereich liegt an der östlich verlaufenden Klinikstraße und wird über diese erschlossen. Für den Kfz-Verkehr erfolgt nach Norden über die Ahnatalstraße an die Rasenallee bzw. die Harleshäuser Straße und die Wolfhager Straße die Anbindung an das übergeordnete städtische Straßennetz.

Bei der Klinikstraße handelt es sich im Bereich des Vorhabens um eine Einbahnstraße in südlicher Richtung zur Klinik mit einem Gefälle in südlicher Richtung von 16 %. Ohne den Klinikverkehr wäre durch die Ortsrandlage in einem Wohngebiet mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. So ist mit einem etwas erhöhten Aufkommen zu bestimmten Zeiten durch Mitarbeiter und Besucher auszugehen.

Die Fahrbahn der Klinikstraße ist im Mittel ca. 4,30 m breit, der einseitige Gehweg auf der Westseite ca. 1,50 m. Parken ist in diesem ca. 80 m langen Straßenabschnitt des Geltungsbereichs zwischen Sängelsrain im Norden und der Straße ‚An den Rehwiesen‘ im Süden nicht gestattet. In den anschließenden Straßen und Straßenabschnitten ist parken im Straßenraum möglich. Vor allem die Straße ‚An den Rehwiesen‘ dürfte in dieser Hinsicht jedoch durch den Klinikverkehr bereits belastet sein.



Zufahrt Klinikstraße von Süden



Klinikstraße vor Geltungsbereich

#### Fußgänger und Radfahrer

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind unterschiedlich zu bewerten. Ein städtischer oder übergeordneter Radweg führt nicht in der Umgebung entlang.

Die Klinikstraße und die anderen angrenzenden Straßen sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der Tempo 30-Ausweisung prinzipiell gut für den Radverkehr geeignet. Nach Süden und Westen führen unterschiedlich gut befahrbare Waldwege in die freie Landschaft. Über die Lerchenfeldstraße besteht eine gute Verbindung Richtung Süden zur Schanzenstraße und weiter zur Wilhelmshöhe.

Diese Wege bieten insbesondere auch für Fußgänger attraktive Zugänge in die Landschaft. Innerhalb des Wohnquartiers sind die straßenbegleitenden Gehwege durchgängig nicht besonders breit, aber das Verkehrsaufkommen auch gering. Der Gehweg in der Klinikstraße ist mit ca. 1,50 m Breite als gerade ausreichend zu bezeichnen, da die Fahrbahn mit 4,30 m Breite und Parkverbot aufgrund der Einbahnstraßenregelung vergleichsweise großzügig bemessen ist und zu enges Vorbeifahren an Fußgängern vermieden wird.

#### ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung ist für die Stadtrandlage relativ gut. An der nächstgelegenen Haltestelle Lerchenfeldstraße, die ca. 250 m vom Geltungsbereich entfernt an der Ahnatalstraße liegt verkehren zwei Buslinien. Die Linie 18 fährt Montag bis Freitag überwiegend im 30 Minuten-Takt bis in den frühen Abend über Rothen ditmold und die Innenstadt bis zum Industriepark Waldau. Die Linie 24 fährt Montag bis Sonntag ebenfalls



im 30 Minuten-Takt bis zum späten Abend über Kirchditmold und den Bhf. Wilhelmshöhe nach Niederröhren bis zum DEZ-Einkaufszentrum.

Vom nächstgelegenen Umstiegspunkt vier Haltestellen weiter an der Harleshäuser Straße verkehren vier weitere Buslinien.

### **3.3 Natur- und Umweltschutz**

#### **3.3.1 Naturräumliche Situation**

##### **Topografie**

Das Grundstück liegt an einem in Südostrichtung geneigten Hang. Die Höhenlage fällt von ca. 258 m ü. NHN an der Nordwestecke auf ca. 253 m ü. NHN an der Südostecke ab. Am Nordwestrand des Grundstückes besteht eine 0,5 m bis 1 m hohe Böschung, die vermutlich durch die Geländeanpassung für den Bau des bestehenden Hauses entstanden ist.

##### **Geologie und Boden**

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Eine Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat bisher noch nicht stattgefunden. Die zuständige Stelle im Regierungspräsidium Darmstadt wird hierzu im Rahmen des Beteiligungsverfahrens noch gehört

Von der gesamten Grundstücksfläche von rund 2.270 m<sup>2</sup> sind aktuell etwa 860 m<sup>2</sup> versiegelt, also ca. 38 %. Die anderen Grundstücksflächen sind als Gartenbereiche und damit als offene Vegetationsflächen einzustufen.

##### **Wasser und Wasserhaushalt**

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine konkreten Informationen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - innere Zone - des mit Verordnung 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 zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.

#### **3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume**

##### **Vegetation / Biotopstrukturen**

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ein Teil des Landschaftsschutzgebiets Kassel beginnt ca. 50 m südöstlich bzw. ca. 70 m westlich des Geltungsbereiches.

Das Plangrundstück ist zu ca. 38 % versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche (Wohnhaus und Garage) auch die befestigten Frei-/Verkehrsflächen direkt am Haus bzw. vor dem Haus an der Straße.

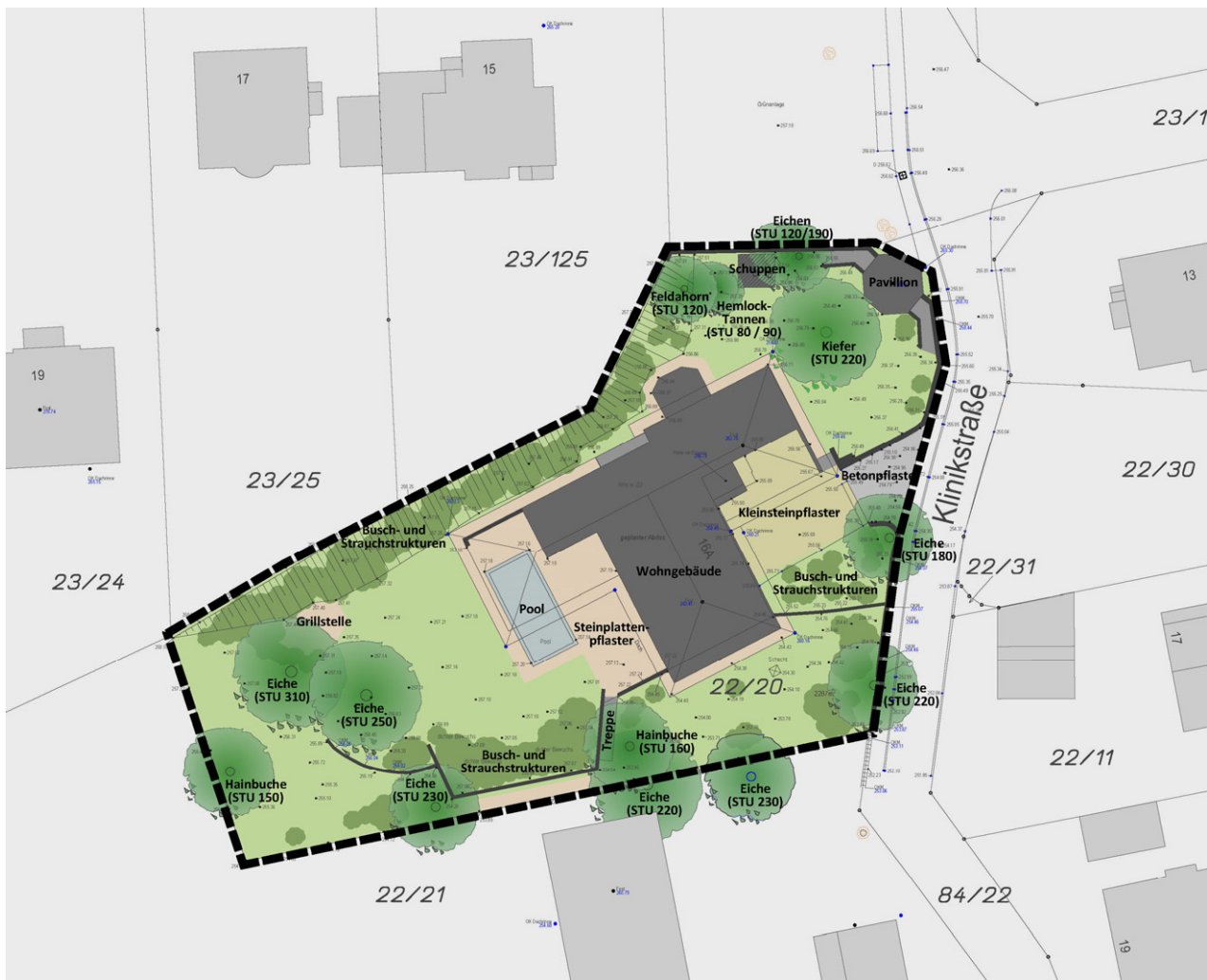
Der größere Teil des Plangebietes ist unbefestigt und wird als Gartengrundstück genutzt. Im Nordostteil befinden sich ein Gartenpavillon, der Teil der historischen Natursteineinfriedung ist sowie ein kleines Gartenhäuschen, das vermutlich als Geräteschuppen genutzt wurde.

Südwestlich des Gebäudes befindet sich eine großzügige gepflasterte Terrasse mit einem Swimmingpool, die beide teilüberdacht sind.

Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt 13 Bäume, die alle unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Besonders hervorzuheben sind hierbei fünf größere Eichen, drei davon mit bis zu 310 cm Stammumfang im westlichen Teil des Grundstücks und zwei mit bis zu 220 cm Stammumfang an der Straße.

Die kleine Gruppe von drei Hemlock-Tannen und der Feldahorn in der Nordwestecke des Grundstücks sind jedoch nicht als besonders erhaltenswert einzustufen, da sie überwiegend durch schiefen Wuchs oder einen hohen Kronenansatz mit kleiner Krone gekennzeichnet und die Kiefern teilweise miteinander verwachsen sind. Eine der Hemlock-Tannen ist mittlerweile mit Genehmigung des Umwelt- und Gartenamtes wegen massiver Schädigungen gefällt worden. Der Baumgutachter kam bei der Inaugenscheinnahme zu dem Ergebnis, dass Gefahr im Verzug sei.

Eine besondere gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergarten) erfolgte nicht. Es handelt sich vielmehr um eine offene parkartige Gartenanlage.



Bestandsplan (STU = Stammumfang)

## Baum-Eingriffsgutachten

Vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Olaf Florin wurde am 05.09.2016 ein ‚Eingriffsgutachten an einem parkähnlichen Baumbestand‘ erstellt. 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. Einer der Bäume kann nicht mehr erhalten werden und drei sollten entfernt werden, da eine Erhaltung nicht wirtschaftlich oder sinnvoll wäre aufgrund eines nur geringen zu erwartenden Restalters oder Überlebenswahrscheinlichkeit im Zuge des Bauvorhabens.

Es handelt sich hierbei um die zwei Eichen Nr. 1 und 2 an der Straße sowie zwei Eichen Nr. 4 und 5 westlich bzw. südwestlich eines geplanten Gebäudes.



Übersichtsplan aus Baumgutachten

Die Eichen 1 und 2 weisen gemäß dem Baumgutachten bereits starke Schädigungen aus vergangenen Baumaßnahmen auf, wie der Errichtung des bestehenden Gebäudes und dem Umbau der Einfriedungsmauer. Die Vitalität ist deutlich eingeschränkt.

Zudem wurde die historische Mauer durch die Wurzeln beider Bäume bereits stark beschädigt. Eine deutliche Rissbildung ist zu erkennen. Eine auch zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit ggf. schon jetzt notwendige Sanierung der Mauer ist mindestens bei Baum 2 nicht möglich, ohne den Baum standsicherheitsrelevant zu schädigen oder zu fällen.

Die Eiche 4 ist ebenfalls bereits stark geschwächt durch massive Kappungen im Zuge des früheren Baus der Betonstützmauer. Zudem wurde der Befall mit einem holzersetzenen Pilz festgestellt. Sowohl Kappungen durch Baumaßnahmen als auch ein Pilzbefall und die damit einhergehende verminderte Vitalität sind in etwas geringerem Ausmaß auch für Eiche 5 festzustellen sowie zusätzlich Übersättigungen von Wurzelbereichen im Zuge von Geländemodellierungen.



Insgesamt ist also festzustellen, dass die von der Baumaßnahme besonders betroffenen und zur Fällung empfohlenen Bäume bereits mittlere bis starke Schädigungen aus früheren Baumaßnahmen aufweisen und im Falle von Baum 1 und 2 in naher Zukunft im Zuge von Arbeiten an der Begrenzungsmauer zur Verkehrssicherung wahrscheinlich ohnehin abgängig wären.

Das Baum- Eingriffsgutachten beschreibt zudem die erforderlichen Maßnahmen, die notwendig sind, um den Erhalt der anderen Bäume im Untersuchungsgebiet im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens zu gewährleisten.



Blick aus dem Garten nach Osten



Blick vom Haus in den Garten nach Westen

### Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Die zusammenhängenden Gehölzstrukturen und Grünflächen der geschützten Landschaftsteile in der näheren Umgebung weisen eine sehr differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand und teilweise hochwertigen Biotopfunktionen auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität, die deutlich höher ist, als die der anthropogen überformten und intensiv gepflegten Fläche des Geltungsbereichs mit seinen Rasenflächen, einzelnen Bäumen und landschaftsbaulich mit Mauern angepassten Topographie. Neben diesen baulichen Eingriffen in die Landschaft wird das Grundstück bestimmt durch das große Bestandsgebäude und seine Außenanlagen, sodass keine großen zusammenhängenden, naturnahen Grünflächen bestehen.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Dennoch wäre es möglich, dass das Plangebiet wegen der räumlichen Nähe zu den o.g. Freiräumen von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird. Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie besonders geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Die Nutzung ist insgesamt wahrscheinlich eher von untergeordneter Natur.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen (keine Fließ- oder Oberflächengewässer) nicht zu erwarten.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich derzeit ausgeschlossen werden.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist beispielsweise gerade für die westlichen Teile des Stadtgebietes bekannt, ihre Anwesenheit ist daher als sicher anzunehmen. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands aber vor allem die nahegelegenen und zuvor schon genannten größeren Grünflächen und Gehölzbestände nutzen werden - doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine konkreten Hinweise gefunden noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen bis auf die größeren Eichen nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen von Fledermäusen (Ordnung Chiroptera: Fledertiere) - dies würde im Hinblick auf Wochenstuben und Winterquartiere ebenfalls eher auf den Bereich der zuvor genannten Freiräume im Umfeld oder auch auf den vielfältigen älteren Gebäudebestand in der direkten Umgebung zutreffen. Als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets dagegen prinzipiell geeignet.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet, wie die Einbauten im Freiraum wie Treppen und Mauern sowie die nur extensiv genutzten Flächen im hinteren Grundstücksbereich sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) oder Blindschleichen (*Anguis fragilis*) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen oder Blindschleichen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermenen wurden keine Exemplare angetroffen.

Eine spezielle Untersuchung auf Blindschleiche und Zauneidechse wurde nicht durchgeführt, da konkrete Hinweise für ein Vorkommen nicht vorliegen.

Ansonsten sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Bienen) zu nennen, die die Fläche und seine vor allem mit der Gartenfläche (Baumbestand, Rasen-Wiesenfläche) verbundenen Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird. Für einige wenige Vogelarten kann jedoch angenommen werden, dass das Plangebiet vor allem durch seinen Baumbestand einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat und sich auch als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Zusammenfassend ist also höchstens von vereinzelt Vorkommen bestimmter Arten im Geltungsbereich vor allem als Gast oder zur Nahrungssuche auszugehen, da im nahen Umfeld große Flächen deut-

lich höherer Biotop-Qualität vorhanden sind. Dieses Potential würde selbst einzelnen im Geltungsbereich heimischen Exemplaren großzügige Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bieten. Die bestehende Versiegelung des Grundstücks wird von knapp 40 % lediglich auf ca. 50 % erhöht und 4 Bestandsbäume für das Vorhaben entfernt, sodass ein nicht unerheblicher Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur erfolgt.

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 vorgesehenen Entfernung von Gehölzen, hinausgehen, wird aufgrund der genannten Bedingungen nicht für notwendig gehalten.

Die Beurteilung wurde im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

### **Freiraum / Erholung**

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

### **3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen**

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta 7 - Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

## **3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Zur Situation der Ver- und Entsorgung wurden die betroffenen Unternehmen bereits frühzeitig um Mitteilung gebeten hinsichtlich des Leitungsbestands und hinsichtlich etwaiger Aspekte in Bezug auf die geplante Wohnbebauung.

Das Grundstück ist vom Grundsatz her erschlossen und an sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation
- Kabelnetz (Unity Media)

Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Fernwärmeausbaubereich.

Die Entwässerung erfolgt zunächst über einen privaten Kanal südlich auf das Grundstück der Elena-Klinik, fließt dort in einen gemeinsamen privaten Kanal mit der Klinik und dann in den öffentlichen Mischwasser-Kanal (DN 300) in der Straße ‚An den Rehwiesen‘.

Der Anschluss an die Telekommunikationsleitung in der Klinikstraße verläuft ebenfalls über das Grundstück der Elena-Klinik, jedoch lediglich einige Meter in der Nordostecke.

Hinsichtlich der Abfallbehälter-Standplätze sind die Bestimmungen gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zu berücksichtigen. Dort werden insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt.

## 4. Planvorhaben

Der Vorhabenträger plant, auf dem Grundstück Klinikstr. 16A in Harleshausen nach Abbruch des vorhandenen Wohnhauses zwei neue Wohngebäude zu errichten.

Damit ist das Projekt ein Baustein zur Innenverdichtung.

Dem Bebauungsplan liegt ein in Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und den Grundstückseigentümern bzw. den Vorhabenträgern abgestimmtes bauliches Konzept zugrunde. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne mit Flächenbilanz sind als Anlage angefügt.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen hochwertigen Wohnstandort innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers an einem südexponierten Hang nahe an einem attraktiven Landschaftsraum. Bisher ist das Grundstück, das einmal Teil des südlich angrenzenden Klinikgeländes war, großzügig von einem großflächigen, eingeschossigen villenartigen Einfamilienhaus bebaut.

Das Konzept sieht vor, statt des bestehenden Gebäudes zwei zweigeschossige Wohnhäuser als Mehrfamilienhäuser zu bauen, die sich in ihrer Kubatur stärker an dem villenartigen Charakter der umgebenden Bebauung orientieren. Zudem wird an diesem exklusiven Standort eine weniger exklusive Wohnform für mehr Bewohner, auch Familien, mit 11 bis 13 Wohneinheiten realisiert.

Die Höhe der Gebäude und ihre Höhenlage fügt sich in die Höhenentwicklung am Hang mit den benachbarten Gebäuden ein (s. Schnittdarstellungen in Anhang B Vorhabenpläne). Die Topographie wird zudem genutzt, um mit möglichst wenig Aufwand und Geländemodellierung eine niveaugleiche Zufahrt zur Tiefgarage und dem Fahrradabstellraum zu ermöglichen.

Eine moderne Formensprache mit Flachdächern findet sich vereinzelt schon in der Umgebung im Quartier. An dieser besonderen Stelle in Nachbarschaft zu den teilweise ebenfalls mit Flachdächern versehenen Klinikgebäuden fügen diese sich zum Einen gestalterisch ein, zum Anderen wären zweigeschossige Gebäude mit hohen Satteldächern, wie sie etwa nördlich angrenzend am Sängelsrain zu finden sind, deutlich höher und würden sich schwieriger in eine stimmige Höhenabwicklung der Bebauung einfügen und Sichtverbindungen stärker beeinträchtigen.

Grundsätzlich ist der Standort aufgrund der Lage gut geeignet, um die Ansprüche der anvisierten Nutzergruppen an hochwertige, auch familiengerechte Wohnformen, zu erfüllen. Dies gilt grundsätzlich für den Stadtteil Harleshausen, der zahlreiche attraktive Wohnquartiere und somit das entsprechende Umfeld aufweist.

### 4.2 Gebäude

Die nachfolgenden Ausführungen zur Architektur basieren auf der Entwurfsplanung und der Baubeschreibung von Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Kassel (Stand April 2016).

Beide Gebäude haben eine kubische Grundform, nehmen dadurch die villenartige Kubatur zahlreicher Gebäude in der Umgebung auf und bekommen einen Solitär-Charakter, der das Bild von Solitären im Park unterstützt. Verstärkt wird diese gestalterische Zurückhaltung und Einfügung in die Landschaft durch extensiv begrünte Flachdächer.

Das westliche Gebäude ist etwas größer und unterscheidet sich in der Kubaturform leicht durch die Anordnung der Balkone. Beim östlichen Gebäude befindet sich an der Südwestecke ein in das Gebäude eingeschnittener Balkon, beim westlichen Gebäude sind an der westlichen Gebäudeseite zwei Balkone außen vorgesetzt.

Die kubische Grundform der Gebäude wird durch jeweils zwei leicht gegeneinander verschobene Riegel gebildet, die mit einem langen durchgehenden, weitgehend transparenten und von den Außenwänden zurücktretenden Erschließungskern verbunden sind. Dies führt zu zwar kompakten, aber abwechslungsreich gegliederten Baukörpern.

Die Untergeschosse sind durch eine eingeschobene Tiefgarage verbunden und öffnen sich durch Ausnutzung der hängigen Topographie des Geländes ebenerdig mit einer Tiefgaragenzufahrt, einem Zugang zu einem gemeinsamen Fahrradabstellraum sowie jeweils einem Hauseingang nach Süden bzw. Osten. Dieses UG ist kein Vollgeschoss im Sinne der HBO, da seine Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Weiterhin sind im UG Kellerräume, Haustechnikräume, sowie beim westlichen Gebäude ein kleines Appartement vorgesehen.

Beim östlichen Gebäude befinden sich im EG und im 1. OG je zwei Wohnungen und im Staffelgeschoss eine Wohnung. Das westliche Gebäude enthält im UG ein kleines Appartement, im EG und ersten OG zwei große Maisonnette-Wohnungen über beide Geschosse und je zwei kleinere Wohnungen, sowie ebenfalls eine Wohnung im Staffelgeschoss. Insgesamt ergeben sich somit 11 Wohneinheiten.

Die Balkone sind angemessen dimensioniert und überwiegend in die Gesamt-Gebäudekubatur integriert und vergrößern diese praktisch nicht. Lediglich auf der öffentlich und nachbarschaftlich unproblematischen Westseite sind im 1. OG zwei Balkone vor den Gebäudeumriss gesetzt.

Die Staffelgeschosse sind auf allen Seiten deutlich zurückgesetzt, um eine dreigeschossige Anmutung zu vermeiden. Dies wird durch eine klare gestalterische Abhebung der Staffelgeschosse mittels einer anderen Farbgebung und Materialwahl unterstrichen. Das Untergeschoss wird ebenfalls mittels einer dunkleren Farbwahl abgesetzt und dadurch sowie durch teilweise Fassadenbegrünung in der Wahrnehmung aus südlicher Richtung zurückgenommen.

Die Häuser sollen als Massivbauten mit hellem Putz errichtet werden. Die Staffelgeschosse und die eingeschobenen Erschließungskerne werden mit Holz verkleidet, das Untergeschoss dunkler verputzt.

### **4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze**

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Die geplanten Gebäude werden wie bisher von der Klinikstraße erschlossen. Zur Umsetzung des geplanten Konzepts mit seiner ebenerdigen Erschließung des Untergeschosses mit Tiefgarage und Fahrradkeller unter Ausnutzung der Topographie ist die Verlegung der bisherigen Zufahrt etwa 15 m nach Süden notwendig.

Die an dieser Stelle zu entfernende denkmalgeschützte Natursteinmauer wird behutsam zurückgebaut und an der Stelle der jetzigen Zufahrt, für die seinerzeit ein Durchbruch durch die Mauer durchgeführt wurde, mit dem Originalmaterial wieder errichtet. An dieser Stelle wird lediglich ein Zugang für Fußgänger erhalten.

#### **Stellplätze**

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf den jeweiligen Grundstücken.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen. Der Nachweis ist auf den Grundstücken problemlos möglich.

Im Untergeschoss teilweise eingeschoben zwischen den Baukörpern befindet sich eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen. Da insgesamt 11 Wohneinheiten vorgesehen sind, wird ein weiterer Stellplatz außen südlich der Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen. An dieser Stelle sollen zudem bis zu 3 weitere Stellplätze als Zusatz- oder Besucherstellplätze eingerichtet werden, da im angrenzenden Abschnitt der Klinikstraße ein Parkverbot besteht und ein Ausweichen in benachbarte Straßen vermieden werden soll.



Weiterhin ist im Untergeschoss ebenerdig von außen zugänglich ein Fahrradabstellraum vorgesehen, der Abstellmöglichkeiten für bis zu 26 Fahrräder bietet, also fast 2,5 pro Wohneinheit.

Zusätzlich sind leicht zugängliche Fahrradbügel im Bereich der Hauseingänge bzw. der Zufahrt (auch für Besucher) vorgesehen.

### **Belange der Feuerwehr**

Durch die von Süden zugänglichen Untergeschosse entstehen an dieser Seite Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen > 8 m. Um die Einrichtung einer Feuerwehraufstellfläche zu vermeiden, soll eine fußläufige Zugangsmöglichkeit auf das Grundstück im Bereich der jetzigen Grundstückszufahrt erhalten werden, die ein Anleiten der Gebäude von Osten, Norden oder Westen ermöglicht, wo die höchsten Brüstungshöhen unter 8 m liegen. Die Rettungswege sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Weil die geplanten Mehrfamilienhäuser weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein werden, kann auf die Herstellung einer Feuerwehzufahrt (nach DIN 14090 mit entsprechenden Anforderungen an die Zu- / Durchfahrten und die Aufstell- / Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit) verzichtet werden.

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.

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  $0,96 \text{ m}^3/\text{h}$  über eine Dauer von 2 Stunden. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten).

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.

Hausnummern sind von der Straße deutlich sichtbar anzubringen.

### **Belange der Stadtreiniger**

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf.

## **4.4 Freiflächen und Bepflanzung**

Die Freiflächenplanung soll die bestehenden Qualitäten des Grundstücks grundsätzlich erhalten und nach Möglichkeit stärken, also in erster Linie eine parkartige Anlage mit Einzelbäumen. Der parkartige Charakter wird durch die beiden kompakten Solitäre der geplanten Baukörper unterstrichen.

Die hauptsächlich versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen werden in der Südostecke des Grundstücks konzentriert und verbessern so ebenfalls die Möglichkeiten auf dem übrigen Gelände eine parkartige Anlage herzustellen, die eine hohe Qualität als hausbezogene Freiräume für die Bewohner bietet, deren Terrassen im Erdgeschoss sich dorthin öffnen. In diese Gestaltung einbezogen wird auch der denkmalgeschützte Pavillion in der Nordostecke des Grundstücks.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hauptsächlich in der Tiefgarage wird zudem vermieden, dass die abgestellten Fahrzeuge das Erscheinungsbild stören.

Die Qualität der Einfriedungen insbesondere der Maschendrahtzäune nach Süden und Osten kann deutlich verbessert werden. Anzustreben sind Holzzäune mit senkrechter Gliederung, wie sie auch auf der

denkmalgeschützten Mauer an der Straße Verwendung finden und geschnittene Laubgehölzhecken. In begrenzten Teilabschnitten sind auch zusätzlich Mauern verträglich. An der dichtbewachsenen Böschung im Nordwesten kann der bestehende Holzlamellenzaun erhalten bleiben.

Die denkmalgeschützte Mauer an der Straße muss für die neue Zufahrt durchbrochen werden. Die Mauer wird jedoch behutsam zurückgebaut, um mit dem Original-Material im Bereich der vorhandenen Zufahrt weiter nördlich die Mauer wieder aufzubauen. An dieser Stelle wird lediglich ein Zugang für Fußgänger erhalten.

Die geplante Nachverdichtung wird zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führen. Daher wird Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der unbefestigten Freiflächen gelegt.

Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege-, Hof- und Platzflächen minimiert werden, damit nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Baumbestand bei Umsetzung des Konzeptes überwiegend erhalten werden kann. Ein Baumeingriffs-Gutachten hat ergeben, dass 4 Bäume im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens gefällt werden müssen bzw. sollten (s. Kap. 3.3.2).

Die Planung sieht vor, dass entfernte Bäume ersetzt werden und zusätzlich einige neue Bäume und Hecken gepflanzt werden, um einen Ausgleich für entfernte Bäume und Sträucher sowie die etwas höhere Versiegelung zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch die Pflanzung einer Laubgehölzhecke an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze geplant, die zudem als Sichtschutz für die Bewohner der geplanten Gebäude zur Klinik dient und den Blick von außerhalb des Grundstücks auf das Untergeschoss mit der Tiefgaragenzufahrt und die Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze weitgehend abschirmen. Ebenfalls zu diesem Zweck werden die größeren zusammenhängenden Flächen des Untergeschosses mit einer Fassadenbegrünung versehen.

Schließlich ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die ebenfalls positive Effekte auf das Kleinklima und die Artenvielfalt hat. Das Dach der Tiefgarage zwischen den beiden Baukörpern soll durch Geländemodellierung eine Überdeckung bekommen, die das Anpflanzen von Sträuchern ermöglicht.

## **Vegetation**

Eine Mindestanzahl neuer Bäume ist zur Kompensation des Verlusts vorhandener Bäume festzuschreiben. 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.

Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten der Vorzug gegeben werden. Die nachfolgende Liste ist als Empfehlung hierzu zu sehen. Sie ist insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken tolerant und winterhart):

**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

**Bäume 3. Ordnung**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

**Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung**

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

#### **4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück auf Kosten der Vorhabenträger erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Der Trafo in der Trafostation innerhalb des denkmalgeschützten Pavillions im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss vor Realisierung des Vorhabens vergrößert und erneuert werden. Dies gilt auch für die Erdungsanlage, die im nördlichen Grundstücksteil verlegt ist. Hierzu ist rechtzeitig eine Abstimmung zwischen städtischen Werken und Vorhabenträger notwendig.

Die Kapazität der Gasversorgung ist laut städtischen Werken ausreichend.

Eine Wasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/ 2 Std. ist für den Löschwassergrundsatz erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der Leitungen wird durch die Städtischen Werke überprüft und ist ggf. zu erhöhen.

Die Schmutzwasser-Entwässerung führt zunächst über einen privaten Kanal südlich auf das Grundstück der Elena-Klinik, dort in einen gemeinsamen privaten Kanal mit der Klinik und dann in den öffentlichen Mischwasser-Kanal (DN 300) in der Straße ‚An den Rehwiesen‘. Es ist zu prüfen, ob der private Schmutzwasserkanal im Geltungsbereich und auf dem Klinikgelände für das Vorhaben ausgebaut werden muss. Der Vorhabenträger hat von der Leitung der Elena-Klinik sowohl die weitere Nutzung dieses Kanals als auch einen ggf. notwendigen Ausbau auf dem Grundstück der Klinik auf Kosten des Vorhabenträgers zugesagt bekommen. Diese Vereinbarung soll grundbuchlich gesichert werden.

Auch der Anschluss an die Telekommunikationsleitung in der Klinikstraße, der einige Meter in der Nordostecke über das Grundstück der Elena-Klinik verläuft, muss voraussichtlich für einen direkten Grundstücksanschluss erneuert werden. Die Deutsche Telekom ist hierzu rechtzeitig in das Bauplanungs- und Genehmigungsverfahren einzubinden. 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 Anzahl der Wertstoff- und Abfallsammelbehälter wird sich erhöhen. Entsprechende Flächen sollen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung angelegt werden. Dort wird insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt. Der Abstellplatz für die Abfallbehälter darf nicht weiter als 15 m von der Fahrbahn entfernt sein.

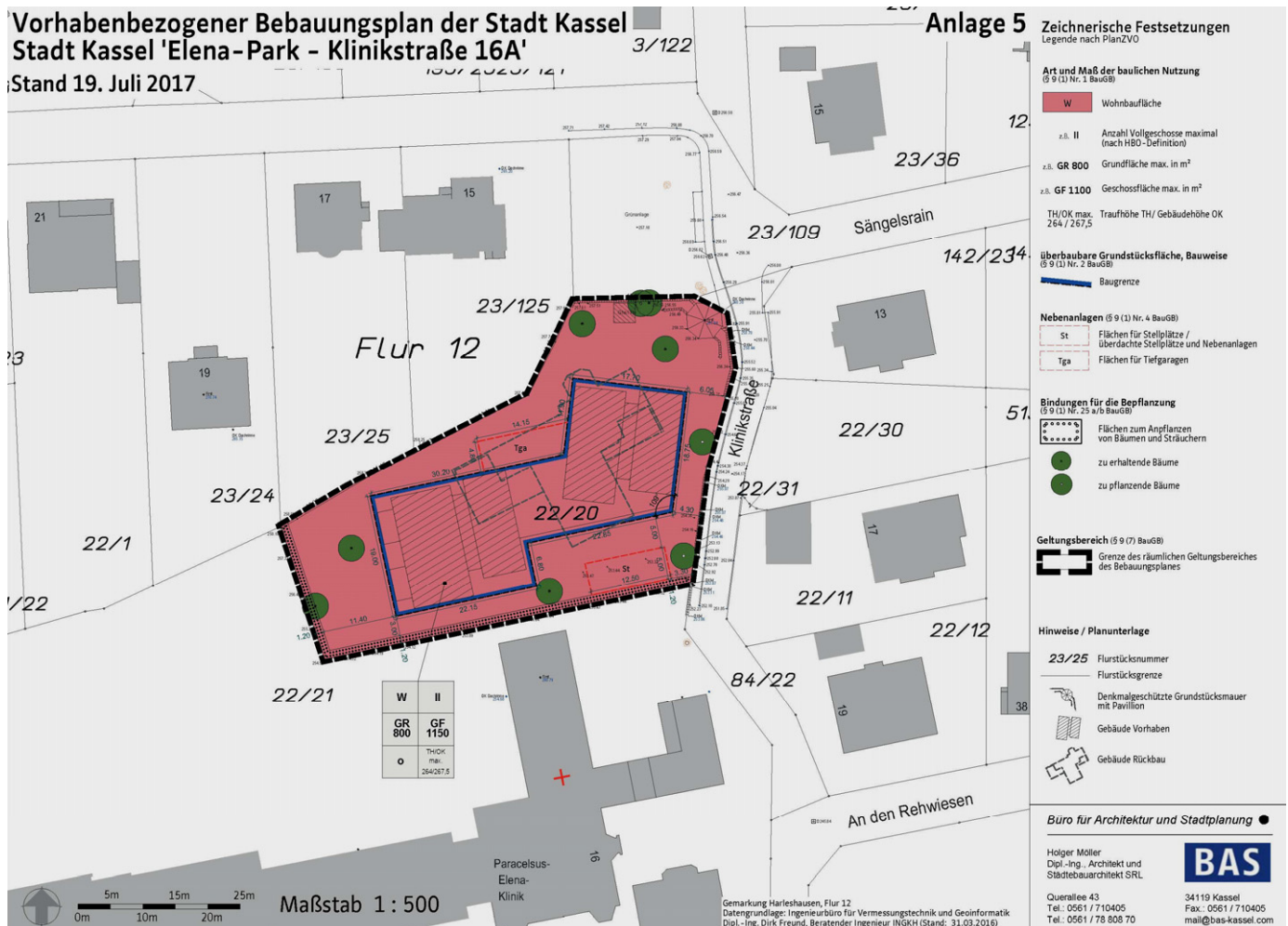
## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept der Vorhabenträger.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB dargestellt.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Anhang dieser Begründung.



Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich

### 5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst das ca. 2.268 m<sup>2</sup> große Flurstück 22/20 aus Flur 12 der Gemarkung Harleshausen.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Klinikstraße gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wird nicht gesehen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben.

Diesem Ziel folgend ist im gesamten Plangebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

Die Voraussetzungen sprechen für eine solche ausschließliche Wohnnutzung. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich von Harleshausen und ist als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. Es ist für alle Verkehrsarten gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist umschlossen von Flächen, die planungsrechtlich über einen Bebauungsplan als Reine Wohngebiete festgesetzt sind. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind sie als Wohnbauflächen festgelegt (vgl. Kap. 2.2).

Neben der Wohnnutzung sind andere Nutzungen unzulässig, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung passen.

Aus diesem Grund soll keine planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, die im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auch nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundfläche GR und die Geschossfläche GF in Bezug auf den Geltungsbereich, sowie
- die Höhenfestsetzungen (in Höhe ü. NHN).

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

	<b>Vollgeschosse</b>	<b>GR (m<sup>2</sup>)</b>	<b>GF (m<sup>2</sup>)</b>
Geltungsbereich	II	800	1.150

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung, nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht im Umfeld.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte in der Summe erzielt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 800 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche (GF) von 1.150 m<sup>2</sup> begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

Die Festsetzung von GR und GF als absolute Zahlen erlaubt höhere Planungssicherheit im Verfahren, etwa für den Fall, dass sich aus der Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit Änderungen von Parametern ergeben, die die Berechnung der GRZ oder GFZ beeinflussen, wie z. B. die Festsetzung oder auch nur geringfügige Zuschnittsänderung von Verkehrs- oder Grünflächen im Grundstücksbereich. Dies könnte dann unter Umständen umfangreiche und aufwendige Anpassungen oder Änderungen der

Vorhabenpläne in fortgeschrittenen Verfahrensstadien zur Folge haben, die städtebaulich regelmäßig nicht gerechtfertigt und verhältnismäßig wären.

Der o. g. Wert einer GR von 800 m<sup>2</sup> entspricht hier einer GRZ von ca. 0,35 und liegt damit noch deutlich unter dem Wert von 0,4 der für die angrenzenden Grundstücke über den Bebauungsplan Nr. 4 NW B von 1982 festgesetzt ist. Der Wert für die GF von 1.150 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von ca. 0,5 und damit der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans von 1982 und ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens (Grundfläche: 625 m<sup>2</sup>, Geschossfläche: 1.100 m<sup>2</sup>, s. Anhang B Vorhabenpläne)

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und anderen versiegelten Flächen (GR 2) wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO). Die GR 2 darf die GR 1 von 800 m<sup>2</sup> um 50 %, also bis auf 1.200 m<sup>2</sup> überschreiten.

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche (GR 2) sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

### Höhe der Gebäude

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Die Höhe der Gebäude wird auf eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung im Zusammenhang mit der ausgeprägten Topographie als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben:

	Traufhöhe TH m ü. NHN	First-/Gebäudehöhe OK m ü. NHN
Geltungsbereich	264,0	267,5

Als Traufhöhe gilt dabei bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade, bei Flachdächern die Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl.

Weil untergeordnete Bauteile in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

## 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten Baukörper abgebildet und mit geringem Spielraum, z. B. für etwaige unvorhergesehene aus technischen oder topographischen Gründen notwendige geringe Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum beträgt auf allen Seiten ca. 0,5 m bis 1,0 m von den Gebäudefluchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude – hier von unabhängig – uneingeschränkt einzuhalten sind.

## 5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wären ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bezogen auf das Wohngebiet wären dies vor allem Garagen und Stellplätze (auch überdacht als Carports) als Nebenanlagen.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Schuppen oder auch feste Pavillions sollen nur eingeschränkt zugelassen werden mit einer maximalen Grundfläche von einzeln jeweils 15 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von 45 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich. Ebenerdige Terrassen sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Zudem sollen diese Nebenanlagen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO - Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Garagen sind nicht zulässig.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen und Stellplätze soll der besonderen Lage an einem hochwertigen innerstädtischen Landschaftsraum und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Baudenkmal Rechnung getragen werden.

## 5.6 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist wie bisher über die Klinikstraße bzw. die Straße ‚An den Rehwiesen‘ gesichert. Für die Entwässerung, die bisher zunächst über einen privaten Kanal über das südlich angrenzende Klinikgelände führt sind ggf. grundbuchliche oder vertragliche Vereinbarungen zu treffen bzw. Alternativen mit KASSELWASSER abzustimmen.

Die Zufahrt soll an der südlichen Grenze angeordnet werden, um die Topographie des nach Süden abfallenden Hangs für die ebenerdige Zufahrt zu Tiefgarage und Fahrradabstellraum zu nutzen.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante neue Wohnbebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass das Maß der möglichen Bodenversiegelung (festgesetzt durch die Grundfläche GR) nicht über das aus dem benachbarten Planungsrecht (B-Plan Nr. 4 NW B) resultierende Maß von 0,4 hinausgeht, sondern dies reduziert wird (auf GRZ 0,35, umgerechnet von der festgesetzten GR 800).

Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben eine dem Standort angemessene Nachverdichtung.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze werden die sich im Rahmen des Verfahrens bietenden Möglichkeiten genutzt und es wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.



## Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte notwendige Fällung von vorhandenen Bäumen sowie die Reduzierung von Freifläche auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuanpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zu sehen.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung mit einer standortgerechten geschlossenen Laubhecke vorzunehmen. Hierdurch soll ein Ausgleich für entfernte Büsche und Sträucher geschaffen, ein Sichtschutz und eine landschaftliche Einfügung der Einfriedung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt werden.

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. Diese zu pflanzenden Bäume sollen zu entfernende Bestandsbäume ersetzen und die Freiraumqualität der umgebenden Grundstücksfreiflächen ergänzen. Nicht festgesetzte Bestandsbäume, die nicht entfernt werden, können auf die neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Alte Ersatzpflanzungsverpflichtungen von 5 Bäumen im Zusammenhang mit dem Bau des bestehenden Gebäudes gelten laut Umwelt- und Gartenamt nur für den damaligen Bauantragssteller und nicht für den neuen Eigentümer.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trockentolerant und winterhart).

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt. Hierzu wird auf die Artenliste in Kap. 4.4 verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen.

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

## 5.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude, die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

### **Dächer, Dachlandschaft**

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

### **Einfriedungen**

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies gilt insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzunehmende Erscheinungsbild auswirken.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer.

### **Stellplätze**

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche. Siehe hierzu auch die Ausführungen weiter unten zu den Grundstücksfreiflächen.

### **Dachbegrünung**

Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Dächer der Hauptgebäude grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung bei geringem Pflege- und Unterhaltungsaufwand eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

### **Grundstücksfreiflächen**

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen, sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Das Erscheinungsbild eines Baugebiets mit seinem Charakter wird, neben dem Ensemble der Gebäude, geprägt von den befestigten Freiflächen wie auch von den vorhandenen Grünstrukturen, die sowohl in ihrer Flächenhaftigkeit (Anteil Garten- / Vegetationsflächen) wie auch als einzelne Elemente (Bäume) verschiedene erhaltenswerte Akzente setzen.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, rollstuhlgerecht) entsprechen.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild der Umgebung an. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden kann, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Der immer noch zunehmende Trend zur Abfalltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

## 6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge. In diesem Zusammenhang werden die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Nachverdichtung (Bau von Wohngebäuden) soll - soweit möglich - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt hierzu die parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz, die in den Bebauungsplan integriert wurden.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor, die einen besonderen Wert oder Schutzstatus erkennen lassen. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

-

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Die verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.3) und des Planungszustands im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dienen der Veranschaulichung.

## 6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

### Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die Erweiterung der bebaubaren Flächen wirkt sich sowohl auf das städtebauliche Erscheinungsbild als auch das Landschaftsbild aus. Die geplante Bebauung auf dem Grundstück rückt etwas näher nach Osten an den Landschaftsraum. Im Verhältnis zur Fläche der östlich und südlich anschließenden Landschaftsräume sowie der bestehenden deutlich massiveren Beeinträchtigung durch die Klinikgebäude im Süden, die zudem erweitert werden sollen, ist diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes jedoch als geringfügig einzustufen. Es ist weiterhin vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Plangebiet zu kompensieren. Damit soll in veränderter Ausprägung der parkartige Charakter des Plangebiets erhalten bleiben.

Die neue Bebauung schließt sinnfällig an die vorhandene solitäre villenartige Baustruktur der Umgebung an. Die im Vergleich zu den meisten Gebäuden im Umfeld etwas größere Kubatur ist im Gesamtbild des Quartiers und insbesondere im Zusammenhang mit der benachbarten Klinik als angemessen zu beurteilen.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung von Stadt und Landschaft differenziert zu beurteilen. Der eher neutral zu beurteilenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild steht eine Veränderung des Stadtbildes gegenüber, die aus rein quantitativer Hinsicht eher etwas negativ zu beurteilen wäre, jedoch in der baulich-städtebaulichen Ausprägung dem typischen Charakter der Umgebung eher entspricht und sich insgesamt, auch topographisch, einfügt.

### Menschen - Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität ist die Motivation für das Vorhaben, die Schaffung zusätzlicher attraktiver Wohnbaufläche, auch für junge Familien.

Die verdichtende Neubebauung in der Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der benachbarten Anwohner vor allem im Norden. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Die angepasste Dichte und Höhe der zulässigen Neubebauung trägt dem zudem ausreichend Rechnung. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplanten Gebäude werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände (gemäß § 6 HBO) einhalten. Gleichwohl bedeutet die Nachverdichtung natürlich, dass der Grad der Privatheit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen, dass der 'Blick ins Grüne' teilweise etwas beeinträchtigt wird und dass angrenzende Gartenflächen mehr verschattet werden. Alle diese Auswirkungen halten sich aber durch die topographische Situation, die zu einer tieferen Lage der Neubebauung führt, in Grenzen.

Das Quartier wird auch heute schon praktisch ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können dann auch die neuen Bewohner profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.



Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze innerhalb oder außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher - trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen - insgesamt positiv zu beurteilen.

### **Erholung und Freizeit**

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern. Ebenso wenig an der besonderen Bedeutung und Qualität der umgebenden attraktiven öffentlichen Landschaftsräume.

### **Biotopstrukturen - Fauna und Flora**

Der heutige Zustand des Plangebietes mit dem für eine Gartennutzung typischerweise verhältnismäßig hohen Nutzungs- und Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen bis durchschnittlichen Wert für Fauna und Flora hat bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bietet.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie). Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es vom Grundsatz her auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten. Um den Erhalt der festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit zu überwachen und zu begleiten wird zudem eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

### **Fauna (Tiere)**

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering bis durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der weitaus besseren Bedingungen der sich in westlicher und südlicher Richtung befindlichen Flächen sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten geeigneter und von deutlich größerem Wert. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung als auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung potenziell vorkommender Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung der neuen Wohngebäude kaum einen Verlust vorhandener Qualitäten bedeutet, denn die Freiflächen werden auch nach der Bebauung als Garten- bzw. parkartige Flächen erhalten bzw. wieder hergestellt. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad lediglich von knapp 40 % auf ca. 50 %.

Positive Effekte für Tiere und ein gewisser Ausgleich für die notwendigen Eingriffe werden durch gestalterische Vorgaben zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, die Anlage einer Laubgehölzhecke am südlichen und westlichen Grundstücksrand sowie durch die Anbringung von mindestens je einer Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) und einen Kasten für Fledermausquartiere erzielt.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist grundsätzlich jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

### **Flora (Vegetation)**

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume und Busch- und Strauchstrukturen bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen, durch die es insgesamt 3 Bäume mehr auf dem Grundstück geben wird und die Laubhecke auf dem Vorhabengrundstück kompensiert werden kann.

Der zwar relativ geringe Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht komplett ausgeglichen werden. Auch das Maß an zu erwartender Dach- oder Fassadenbegrünung wird hier keine wesentlichen Effekte bringen, ist aber dennoch in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Als weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies unzulässig ist und im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes nur Wege ohne Unterbau zulässig sind.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten. Der Eingriff wird in Abwägung mit der Schaffung von in der Stadt Kassel dringend benötigtem Wohnraum auf einer bereits planungsrechtlich als Bauland festgesetzten Fläche als vertretbar eingestuft.

### **Boden**

Der Geltungsbereich ist im Bestand zu ca. 38 % als versiegelt einzustufen. Alle anderen Flächen sind als versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Neubauvorhaben nur mäßig auf ca. 50 % erhöhen. Neben der Gebäudegrundfläche handelt es sich darüber hinaus vor allem um Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze. Da diese durch entsprechende Festsetzungen jedoch eine deutlich höhere Wasserdurchlässigkeit aufweisen werden, werden die negativen Auswirkungen des Vorhabens weiter verringert.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen folgende wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Aus der zweigeschossigen Bauweise und der Begrenzung der überbaubaren Fläche ergeben sich kompakte Baukörper und eine flächensparende Anordnung der Gebäude zueinander.

- Mit der Errichtung einer Tiefgarage und der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration (kurze Erschließungswege) wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Mit der mäßig steigenden Bodenversiegelung gehen zwar gewisse nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit), jedoch sind diese in ihrem Umfang insgesamt bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einem kaum erheblichen Umfang.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Über eine durch die mäßig steigende Bodenversiegelung verursachte leicht reduzierte Grundwasserneubildungsrate und leicht erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind auch sonst keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung tragen ebenfalls zur Minimierung negativer Folgen bei.

### **Luft, Klima**

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine besondere Bedeutung 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.

Der gering steigende Versiegelungsgrad bedingt nur eine unwesentliche Verschlechterung des Status quo. Die geplante Wohnbebauung wird die Baumasse im Stadtteil zwar ebenfalls etwas erhöhen mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) leicht reduzieren, doch hat das Vorhaben wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder nahe gelegene Frischluftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch geringe kleinräumig wirksame negative Auswirkungen nicht auszuschließen, auch wenn durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Eingriffsreduzierung teilweise erreicht werden kann. 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.

### **Sach- und Kulturgüter**

Die nordöstliche und östliche Grundstücksmauer sowie der integrierte Pavillion in der Nordostecke gehören zu der nach § 2 (1) HDSchG unter Schutz stehenden Anlage Klinikstraße 16/16a – Paracelsus-Elena-Klinik, ehem. Landsitz von Strombeck. Weiterhin gehören hierzu das ehemalige Wohngebäude, das jetzt Empfangs- und Bürogebäude der Klinik ist, das östlich abgehende Kutscherhaus sowie der nördliche Anbau, der bis auf ca. 3 m südlich an den Geltungsbereich reicht.

Der ursprüngliche, vorgesehene Charakter des Gesamt-Denkmal eines englischen Landhauses mit Wirtschaftsgebäuden freistehend an einem offenen Landschaftsraum mit Fernblicken über Kassel nach

Südosten und bis zur Hessenschanze nach Südwesten ist durch die großflächigen Anbauten und Erweiterungen der Klinik in der Vergangenheit, die teilweise direkt an das denkmalgeschützte Gebäude angebaut sind, und die Entwicklung der Vegetation in der Umgebung praktisch seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden und zwar weder in seiner Nutzung noch in Bezug auf seine freie, durch einen Landschaftspark geprägte Umgebung.

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.

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 nahezu das südliche Viertel der als ‚ALTER WALD‘ im historischen Lageplan dargestellten Fläche im Zusammenhang mit Klinikneubauten entfernt. Außerdem wurde die Zaunanlage für die Grundstückszufahrt großzügig durchbrochen.

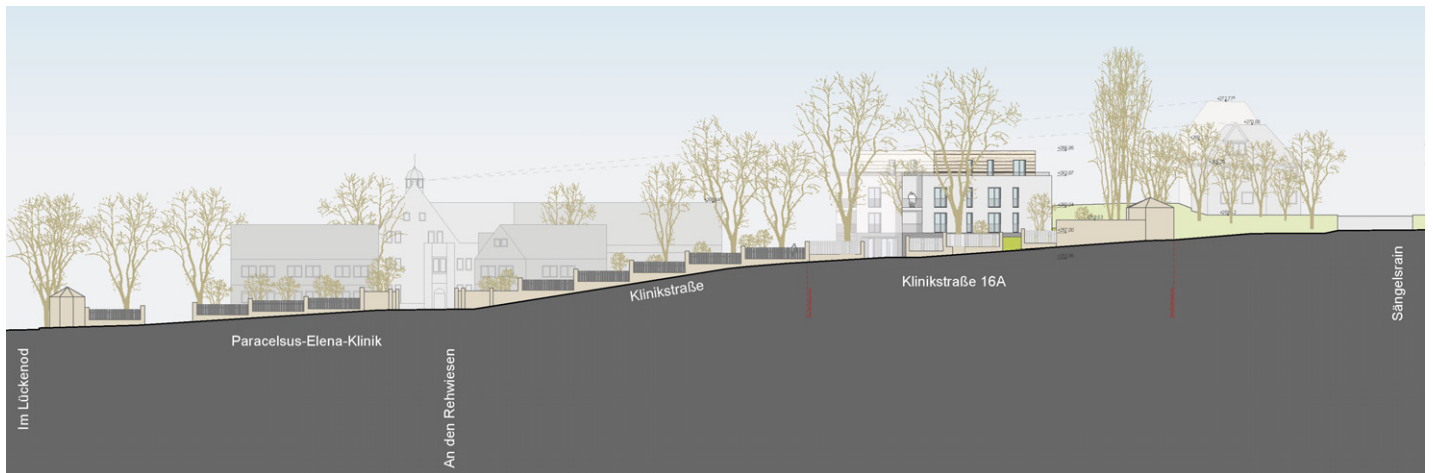


Historischer Plan von 1911/12  
(Muthesius, Hermann: Landhäuser von Hermann Muthesius, München 1922)



Luftbild 2015,  
Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation

Dennoch werden die geplanten Neubauten bestenfalls an einigen Stellen durch die verbliebenen Bäume zu sehen sein, keinesfalls werden diese durch die Gebäude überragt werden.



Nord-Süd-Geländeschnitt. Ansicht Klinikstraße von Osten.

Im Vergleich der alten Fotos mit vergleichbaren neuen Ansichten weiter unten ist deutlich zu erkennen, dass die Baumkulisse, obwohl ausgedünnt, heute mindestens 5 m höher ist. Weiterhin ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben die Pflanzung von mindestens 3 zusätzlichen Bäumen festgesetzt. Hierdurch wird die Baumkulisse gestärkt, obwohl wie beschrieben der Vordergrund der Kulisse in seiner ursprünglichen Form nicht mehr existiert.

Insbesondere das denkmalgeschützte Hauptgebäude ist heute bei vollbelaubter Vegetation aus der Ferne kaum noch wahrnehmbar. Dies liegt zum Einen an dem südöstlich vor dem Hauptgebäude errichteten Neubau und zum Anderen an der mittlerweile stark gewachsenen Vegetation sowohl auf dem Grundstück als auch um dieses herum. Die südlich verlaufende Bachaue ist an dieser Stelle fast vollständig zugewachsen, der südliche Waldsaum ist höher, dichter und hat sich deutlich nach Norden ausgebreitet und auch die Bepflanzung eines Parkplatzes am Südostrand des Grundstückes stellt mittlerweile eine Sichtbarriere dar (siehe auch Luftbild in Kap. 3.1).





Die Luftaufnahmen zeigen, dass heute ein freier Blick weder von Westen noch von Osten auf das Denkmal gegeben ist.  
(Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation)





Die folgende Fotoreihe zeigt die Blicke, die aus der Umgebung auf das Haus heute noch möglich sind.



Historische Ansicht aus Südwest  
(Muthesius, Hermann: Landhäuser von Hermann Muthesius,  
München 1922)



Ähnliche Blickrichtung heute. In der Bildmitte durch die  
Bäume ist der Mauer-Pavillon zu erahnen.  
Links darüber der Klinikneubau.



Historische Ansicht aus Südost  
(Muthesius, Hermann: Landhäuser von Hermann Muthesius,  
München 1922)



Ähnliche Blickrichtung heute



Ansicht von Süden aus dem Wald kommend



Ansicht von Süden über den Zaun durch die dichte  
Bepflanzung





Ansicht aus Südwest von der Zufahrt aus.  
Lediglich der Giebel ist zu erkennen.



Ansicht von Südosten über das Grünland an der Bachau  
von der Lerchenfeldstraße aus.

In Stellungnahmen des Denkmalbeirats der Stadt Kassel (Sitzung am 22.09.2015) sowie dem Arbeitskreis für Denkmalschutz und Stadtgestalt Kassel (vom 03.10.2015) wird im Vorfeld dieser Planung darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung entgegen der vorhandenen städtebaulichen Ordnung im Quartier geplant sei, die vor allem gekennzeichnet sei durch eine dem Straßenverlauf folgende Bebauung mit großem Gärten hinter dem Haus und deutlich ausgeprägten Vorgärten.

Dies ist zwar in weiten Teilen für das Quartier zutreffend, doch schon die an der Klinikstraße gegenüberliegenden Häuser (Nr. 17 u. 19) in vergleichbarer Lage entsprechen in keiner Weise dieser Ordnung: hangorientiert mit der schmalen Giebelseite zur Straße ist Nr. 17 weit zurückgesetzt, mit einem Doppelgaragenbau zur Straße statt einem Vorgarten. Diese Garagen bilden sogar den Eingang und schotten das Grundstück vollständig von der Straße ab (s. Foto in Kap. 3.1 von Klinikstr. 17). Weiterhin gibt es im Innenbereich der nördlich und östlich angrenzenden Quartiersblöcke jüngere Bebauungen zur Nachverdichtung in zweiter Reihe mit privaten Zufahrten sowie unterschiedlichen Geschossigkeiten und Dachformen.

Auch das Bestandsgebäude auf dem Plangrundstück ist entsprechend dem Geländeverlauf des Hangs von der Straße in die Tiefe des Grundstücks weggedreht und hat keinen ausgeprägten Vorgarten, sondern eine hofartige Zufahrt zur Garage. Dies entspricht im Übrigen auch der Typologie des angrenzenden Klinik-Ensembles mitsamt den denkmalgeschützten Gebäuden. Hierin ist die Reaktion auf die Topographie zu erkennen, die sich an dieser Stelle den Standardlösungen, wie sie im übrigen Quartier die Regel sind, widersetzt. Städtebaulich bildet das Plangrundstück den Übergang zwischen dem Klinikareal mit seiner großformatigen Sonderbauform und dem umliegenden Quartier mit den überwiegend typischen 2-geschossigen, mit geneigten Dächern versehenen Wohnhäusern. Die Lage innerhalb der denkmalgeschützten Mauer des Klinikareals bezieht die Neubebauung in den Gesamtkomplex ein und kennzeichnet die städtebauliche Besonderheit des Plangrundstücks.

Weiterhin ist zwar der „Abdruck“ der geplanten 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.

Durch diese Anordnung und Ausprägung der Baukörper sowie den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes wird der Charakter der durchgrünten Gartenstadt mit landschaftlicher Orien-

tierung gesichert. Gleichzeitig wird durch eine modernere Formensprache und eine etwas größere Kubatur ein städtebaulicher Übergang zum Klinikareal gebildet.

In der denkmalgeschützten Natursteinmauer der Grundstückseinfriedung wurde bereits für die Grundstückszufahrt zur bestehenden Arztvilla eine Lücke in der Mauer hergestellt, deren geschwungen nach innen verlaufende Einfassung offensichtlich mit den Originalsteinen der ursprünglichen Mauer errichtet wurde. Im Zuge des geplanten Vorhabens soll eine neue deutlich schmalere Grundstückszufahrt ca. 12 m weiter südlich hergestellt werden. Die Mauer wird an dieser Stelle behutsam zurückgebaut, um mit dem Original-Material im Bereich der bestehenden Zufahrt weiter nördlich die Mauer wieder zu errichten. An dieser Stelle wird lediglich ein Zugang für Fußgänger erhalten. Insgesamt wird sich die Straßenansicht im ursprünglichen Erscheinungsbild der Mauer vergrößern.

Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ist durch das Vorhaben nicht gegeben. Die geplanten Baukörper fügen sich in die Topographie ein und reagieren in ihrer Körnigkeit (Längen-, Breiten- und Höhenausdehnung) auf den Bestand der Wohnhäuser im Umfeld. Der nächstgelegene nördliche Baukörper des südlich benachbarten Kulturdenkmals hat nur eine untergeordnete Bedeutung, da er nicht zum ursprünglich erbauten Ensemble gehörte (Siehe auch Kapitel 4.3). Es wird ein Abstand von ca. 8 m zwischen den Neubauten und diesem Baukörper eingehalten. An der den Neubauten zugewandten Nordseite weist der Bau nur eine untergeordnete schmucklose Fassade auf, die überwiegend in den Hang gegraben ist.

Die bestehende gut 3 m hohe und zusätzlich von dichten Sträuchern überwachsene Betonmauer auf dem Planungsgrundstück, liegt knapp fünf Meter von der benachbarten Fassade entfernt. Sie beeinträchtigt Belichtung und Sichtbeziehungen in diesem Bereich momentan stark.

Da diese Betonmauer im Zuge des Vorhabens zurückgebaut und das Gelände an dieser Stelle entsprechend flacher modelliert wird und da die Neubauten einen größeren Abstand als die Betonmauer zum Kulturdenkmal haben, wird auch an dieser Stelle eher eine Verbesserung der Situation erzielt.

Weitere unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt.

### **Wechselwirkungen**

Es gibt keine Anhaltspunkte für wesentliche nachteilige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch das Vorhaben.

### **Zusammenfassung**

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die geringen negativen Beeinträchtigungen insbesondere aus der Randlage zum Landschaftsraum und dem geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad ergeben. Dies betrifft in jeweils geringem Maße die Schutzgüter Landschaftsbild, Biotopstrukturen, Wasser, Boden sowie Luft und Klima.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Biotopstrukturen werden u. a. durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Hecken sowie Nistkästen positiv beeinflusst. Die ebenfalls nur geringen Beeinträchtigungen von Wasser, Boden sowie Luft und Klima durch den etwas erhöhten Versiegelungsgrad werden ebenso durch die Anpflanzungen, durch Vorgaben zu wasserdurchlässiger Versiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung gemildert.

Darüber hinaus sind nachteilige Auswirkungen für den Menschen, seine Gesundheit und die wirtschaftliche Situation, Erholung und Freizeit sowie Sach- und Kulturgüter nicht zu erwarten.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Neuanpflanzungen können kurz- bis mittelfristig die durch den Eingriff in den Baum- und Strauchbestand entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form überwunden werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Hecken werden ein für die Tiere gleichwertiges Vegetationsangebot darstellen.

### **Fazit**

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für alle Schutzgüter als sehr gering bis gering zu bewerten und erscheinen in der Summe vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht in Art und Maß der Nutzung angemessenen baulichen Entwicklung insgesamt vertretbar.



## 7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Vorhabenträger direkt verfügbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Herbst 2018 ausgegangen. Vorgezogen und unabhängig vom B-Plan-Verfahren ist der Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes geplant.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträger. Die Vorhabenträger haben auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen. Hierzu sind neben den hochbaulichen Maßnahmen insbesondere auch erforderliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Bordsteinabsenkung) und die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu rechnen.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern.

## 8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

16.09.2015	1. Information Ortsbeirat und Anwohner: Vorstellung von drei Varianten für das architektonische Konzept
24.05.2016	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter / Träger öffentl. Belange
23.01.2017	Aufstellungsbeschluss , Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
06.02.2017 bis 08.03.2017	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
19.06.2017 bis 30.06.2017	Erneute verkürzte öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung der berührten Träger öffentl. Belange
--- (geplant)	Satzungsbeschluss

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) ) in der Fassung der Bekanntmachung 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 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.

Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

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).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

aufgestellt

Kassel, den 19.07.2017

Kassel, den 19.07.2017

gez.

Mohr

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

gez.

Möller

Planverfasser

**Anhang A:****Textliche Festsetzungen nach BauGB****1. Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6**

- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.  
In der Summe darf die Anzahl von 13 Wohneinheiten nicht überschritten werden.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten als Höchstgrenze für die Wohngebäude.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen GF gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche.
- 1.4 Die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) dürfen jeweils nicht überschritten werden.  
Als Traufhöhe gilt in Bezug auf geneigte Dächer der Hauptbaukörper die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Für Flachdächer gilt die Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses.  
Als Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
- 1.5 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

**2. Bauweise – § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- 2.1 Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.  
Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte und Gebäudeteile darf in der Summe 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge und 1/5 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2 Im Geltungsbereich dürfen Gebäude ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden.
- 2.3 Staffelgeschosse müssen auf allen Seiten mindestens 1,0 m hinter die darunter liegende Außenwand des jeweiligen Baukörpers zurückspringen.  
Dabei sind aneinandergebaute Gebäude wie ein Baukörper zu beurteilen.

**3. Garagen und Stellplätze – § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 3.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

**4. Nebenanlagen – § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster nur zugelassen werden, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 15 m<sup>2</sup> und in der Summe insgesamt 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.  
Der bestehende denkmalgeschützte Pavillion wird nicht auf diese Grundflächen angerechnet.  
Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 5.1 Bei Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je eine Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) und ein Kasten für Fledermausquartiere vorzusehen.
- 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.

**6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 6.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine standortgerechte, einheimische geschlossene Laubhecke – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- 6.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten zu verwenden – vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste:

**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Celtis caucasica	Kaukasischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Eucommia ulmoides	Guttaperchabaum
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

**Bäume 3. Ordnung**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

**Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung**

selbstklimmende Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

- 6.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO**

#### 7. Gestaltung von Gebäuden, Dächern - § 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- 7.1 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

#### 8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
  - lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken, vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn
  - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1,50 m (gilt nicht für die bestehende unter Denkmalschutz stehende Mauer mit Holz-Staketenzaun).  
Hiervon abweichend kann im Einvernehmen mit den Eigentümern der jeweils betroffenen angrenzenden Grundstücke eine höhere Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 8.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

#### 9. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Im Geltungsbereich sind oberirdische Garagen und überdachte oberirdische Stellplätze unzulässig.
- 9.2 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fuganteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

#### 10 Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen.  
Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.
- 10.2 Die nicht durch Hochbauten überdeckten Abdeckungen von Tiefgaragen sind als begehbare und/oder nutzbare Freifläche auszubilden. Hiervon ist mindestens 75 % als Vegetationsfläche herzustellen.  
Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.
- 10.3 Von den Festsetzungen 10.1 und 10.2 ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flucht- und Rettungswege sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.  
Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 35 % der Dachfläche des jeweiligen Baukörpers zu begrenzen.
- 10.4 Geschlossene Fassadenflächen des Untergeschosses sind ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> bei einer Länge von mindestens 5 m mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste aus Punkt 5.4 zu begrünen.

#### 11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche) herzustellen.



- Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.
- 11.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.
- 11.4 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

## Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens  
Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
2. Heilquellenschutzgebiet  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.
3. Artenschutz  
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.  
Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.  
Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen.  
Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
4. Denkmalschutz  
Die Mauer mit integriertem Pavillion im Osten und Nordosten des Geltungsbereichs gehört zu der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Anlage 'Klinikstraße 16/16a – Paracelsus-Elena-Klinik, ehem. Landsitz von Strombeck'.
5. Abwassersatzung und Abwasserströme  
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. 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.

6. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.

7. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

8. 'Kunstwerk 7000 Eichen'

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

9. 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.

10. Der geplante Rückbau der vorhandenen Wohngebäude ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 32.1 "Abfallwirtschaft", durchzuführen.

11. In der Abbruch- und in der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm zu beachten.

12. 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 m<sup>3</sup>/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 Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.

13. Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbauasträger zu beantragen. Hier ist zu klären, ob das Gebiet durch die Stadt oder einen Bausträger 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.

14. 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 erhaltenden 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.

15. 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.