

Bebauungsplan Nr. VI/52

„Klinikum Kassel, Eisenschmiede“

Begründung

Bearbeitungsstand 15.04.2015

Träger der Planungshoheit:

Kassel | documenta Stadt

Stadt Kassel

Rathaus / Obere Königsstraße 8 | 34117 Kassel

Auftraggeber:

Gesundheit
Nordhessen

Klinikum-Kassel GmbH

Mönchebergstraße 41 – 43 | 34125 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA

Hessenallee 2 | 34130 Kassel

www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3	Planverfahren	6
3.1	Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB.....	6
3.2	Städtebaulicher Vertrag	7
3.3	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	7
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz	8
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	9
4.5	Schutzgebiete	9
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr	12
5.3	Ver- und Entsorgung	11
6	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
6.1	Boden	12
6.2	Wasser	13
6.3	Vegetationsstrukturen, Fauna- Arten- und Biotopschutz.....	13
6.4	Freiraumnutzung, Stadtbild	14
6.5	Klima.....	14
6.6	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm.....	15
6.7	Kultur- und Sachgüter.....	15
6.8	Zusammenfassende Bewertung	16
7	Rahmenplanung	16
7.1	Rahmenplan	16
7.2	Fachliche Gutachten	17
7.3	Städtebauliche Zielsetzung.....	18
7.4	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	19
8	Inhalte des Bebauungsplans	20
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
8.2	Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen	20
8.3	Verkehrsflächen.....	20
8.4	Maßnahmen zum Schallschutz	20
8.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
8.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
8.7	Hinweise	22
9	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
9.1	Boden, Wasser.....	22
9.2	Vegetationsstrukturen, Fauna- Arten- und Biotopschutz.....	23
9.3	Freiraumnutzungen, Stadtbild	24

9.4	Klima.....	25
9.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm.....	25
9.6	Kultur- und Sachgüter.....	25
9.7	Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet.....	25
9.8	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
10	Bodenordnung.....	27
11	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung	27
12	Städtebauliche Werte.....	28
13	Gesamtabwägung.....	28
	Anhang Umweltbericht.....	

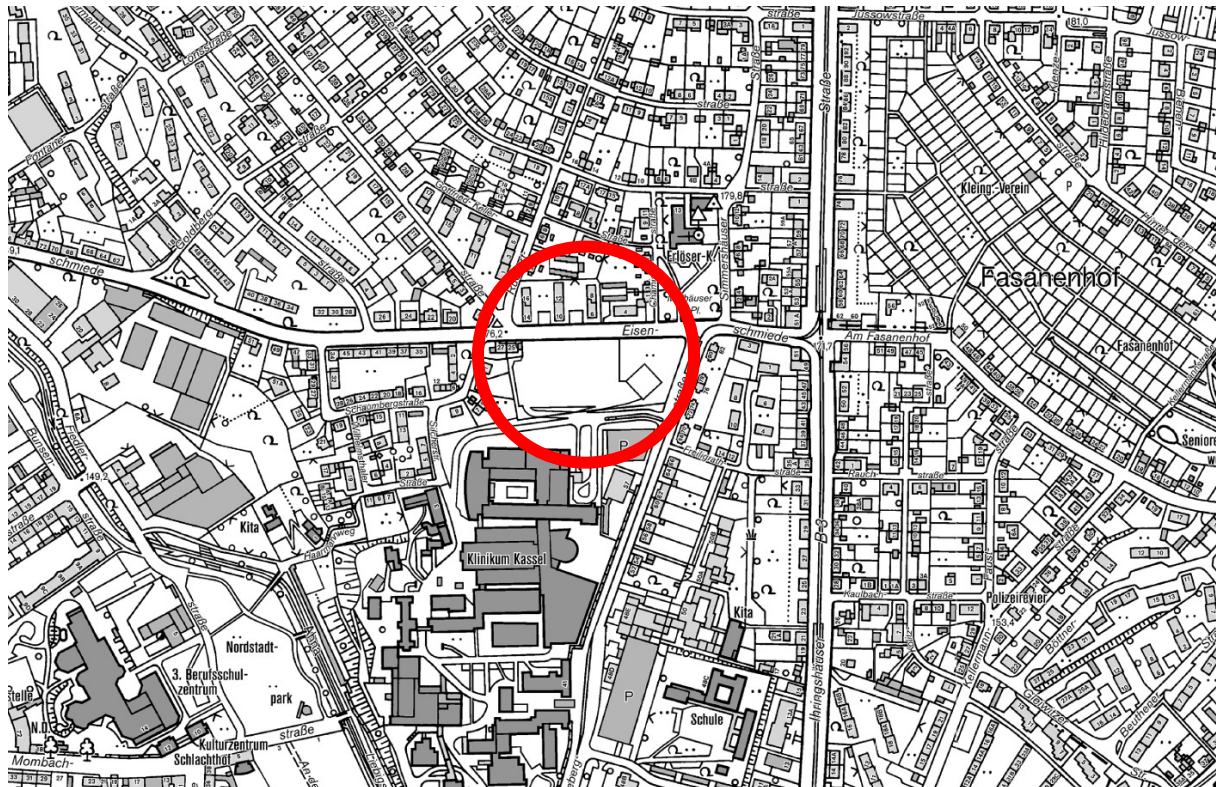
1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VI/52 „Klinikum Kassel, Eisenschmiede“ ist die von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende, zukünftige Bebauung der Klinik-erweiterungsflächen an der Eisenschmiede zu ermöglichen. Die bisherigen Planungen sind überholt und werden an die heutigen Bedürfnisse des Klinikums zur zukunftsfähigen Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Konzeptes angepasst. Für den Bereich der ehemaligen Kleingartenflächen an der Ecke Eisenschmiede/Mönchebergstraße wurde 2005 der Bebauungsplan Nr. VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ zur Errichtung einer Kinder- und Frauenklinik aufgestellt. Diese Planung wurde jedoch nicht realisiert, vielmehr wurde das Areal in den letzten Jahren als Stellplatzfläche sowie in Teilbereichen als Hubschrauberlande-fläche genutzt. Zurzeit ist auf der Fläche die Errichtung einer Zentralsterilisation und weiterer kliniknaher Nutzungen geplant. Die Zentralsterilisation, deren Bau aktuell vorbereitet wird, konnte auf Grundlage des bisherigen Bebauungs-planes mithilfe von Befreiungen genehmigt werden und wird in das vorliegende Verfahren integriert. Eine Rahmen-planung für die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals liegt vor. Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll hierfür ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, um so eine nachhaltige Entwicklung des Klinikums zu ermöglichen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das nicht realisierte Kompensationskonzept des Bebauungs-planes VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ an das neue Planungskonzept angepasst, wodurch die Ein-griffs-Ausgleichs-Regelung einer Realisierung zugeführt werden soll. Der Eingriff (Entfernung der Gärten/Vegetation) ist aufgrund bauvorbereitender Maßnahmen (Befestigung der Fläche) für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits erfolgt. Da die Bebauung jedoch nicht realisiert wurde, konnte auch das Kompensationskonzept bisher nicht umgesetzt werden.

Aufgrund der geänderten Planungsziele wird der Bebauungsplan Nr. VI/52, 1. Änderung unter der Bezeichnung „Kli-nikum Kassel, Eisenschmiede“ geführt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Fasanenhof.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 15.917 m² und umfasst die Flurstücke 11/4 und 11/5 sowie Teilbereiche der Flurstücke 4/7 (Eisenschmiede) und 5/15 (Mönchebergstraße), Flur 33, Gemarkung Kassel.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mitte der Straße Eisenschmiede (Flurstück 4/7),
- im Osten durch die Mitte der Mönchebergstraße (Flurstück 5/15),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 23/5 und 23/10 des Klinikums Kassel sowie
- im Westen durch die östliche Grenze der Mehrfamilienhausbebauung Schaumbergstraße Nr. 1, 3 und 5 sowie der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze Eisenschmiede Nr. 25 (Flurstücke 564/41, 530/40, 537/40, 591/42, Flur 36 sowie Flurstück 607/9, Flur 33, Gemarkung Kassel).

3 Planverfahren

3.1 Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren nach Baugesetzbuch mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 – 4a Baugesetzbuch (BauGB) sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB durchgeführt.

3.2 Städtebaulicher Vertrag

Die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe in die Umweltfaktoren werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich selbst und durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, ausgeglichen.

Weiterhin werden Konflikte, welche durch Lärmemissionen durch die geplanten Kliniknutzungen entstehen können, durch einen Städtebaulichen Vertrag bewältigt. Somit wird gewährleistet, dass keine Spannungen durch Wechselwirkungen unterschiedlicher Nutzer auftreten. Außerdem werden Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

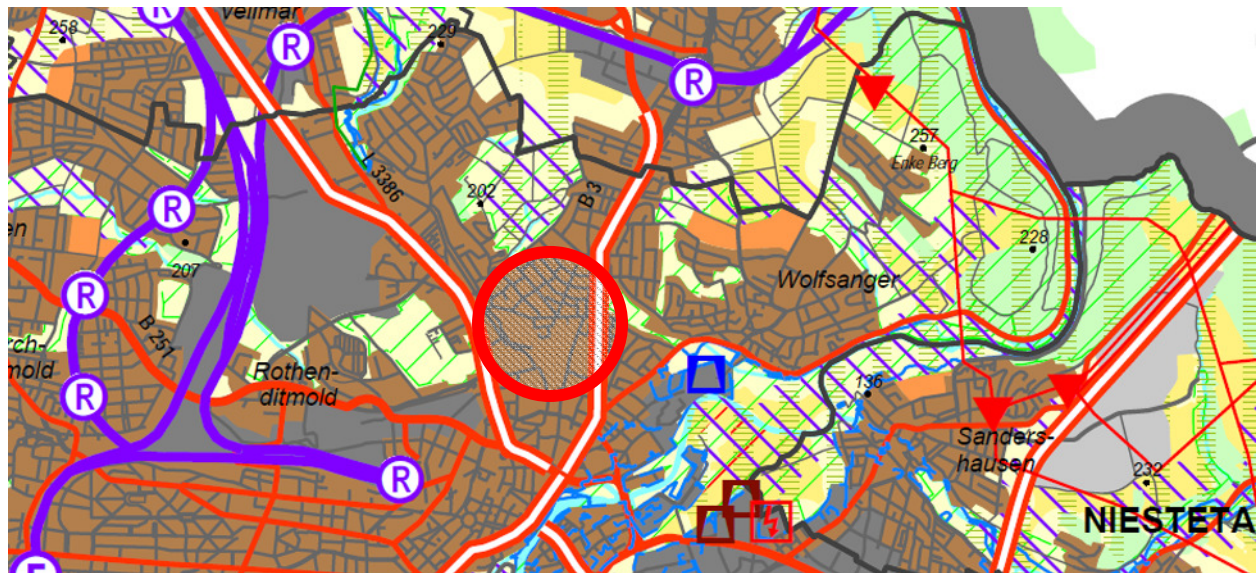
3.3 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB lag die Rahmenplanung mit Kurzbegründung in der Zeit vom 1.12. bis einschließlich 12.12.2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014.

4 Übergeordnete Planungen

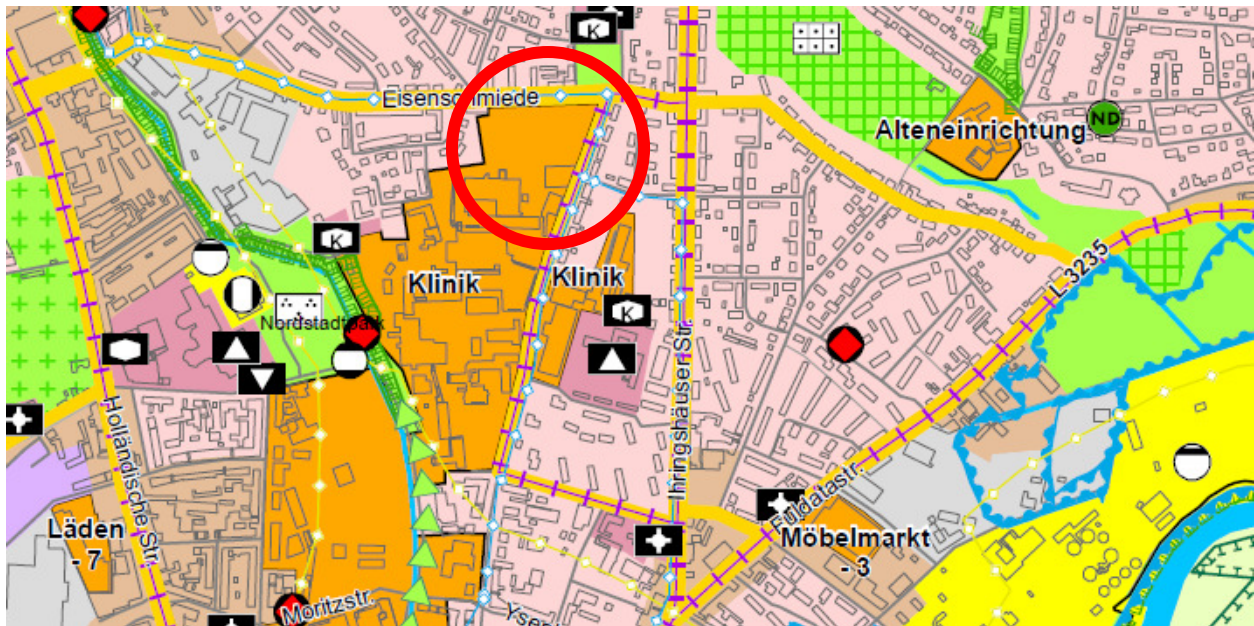
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als ‚Vorranggebiet Siedlung, Bestand‘ festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

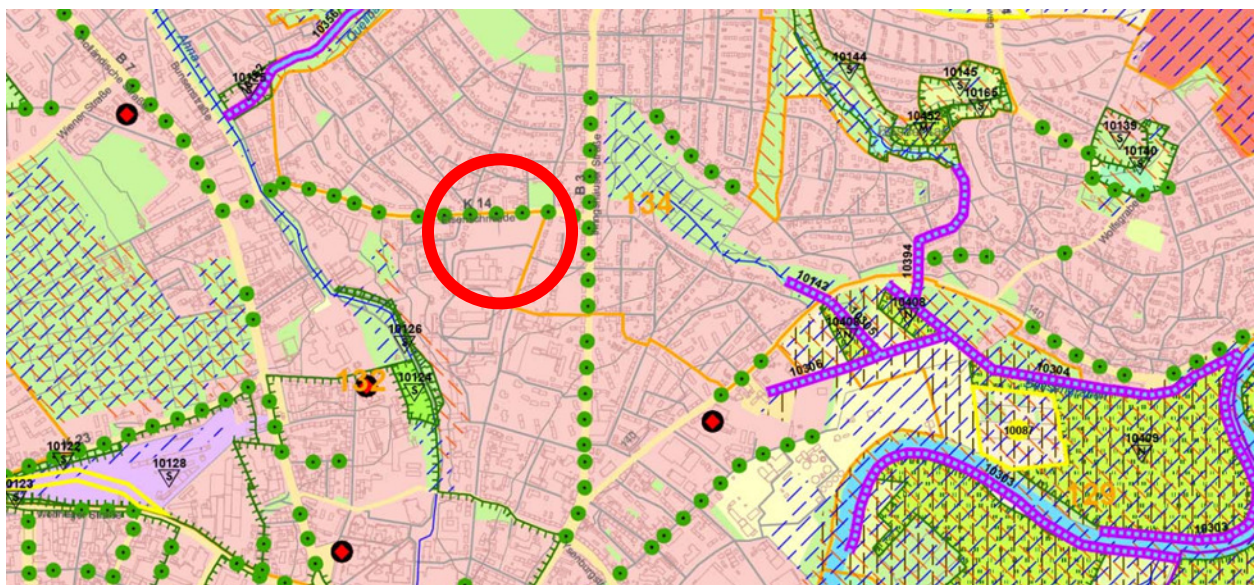


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dar. Der Bebauungsplan entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.3 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

Nach § 1 (6) Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als ‚baulich geprägte Fläche‘ dar.

Der Landschaftsplan behandelt das Plangebiet als Teil des Landschaftsraumes Nr. 132 „Siedlungsgebiet Nordstadt / Wesertor“. Für den Geltungsbereich sind folgende für den Geltungsbereich relevanten Leitbilder und Ziele formuliert:

- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze, des Ahnagrünzugs und des Nordstadtparks als quartiers- und stadtteilbezogene Freiräume mit Anbindung an angrenzende Freiräume und Naherholungsbereiche.
- Milderung der von den großen Straßen ausgehenden Belastungen, Verbesserung der Freiraumqualität der Hauptstraßen.
- Schutz von Boden, Grundwasser

Unter den für den Landschaftsraum formulierten Planungsempfehlungen wird unter dem Stichpunkt „Pflege und Entwicklung“ die Eisenschmiede aufgeführt. Die Aufwertung der Freiraumfunktion und -qualität der Eisenschmiede soll durch ergänzende Baumpflanzungen erreicht werden.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ wird geändert, da die bisher vorgesehene Nutzung der Kinder- und Frauenklinik überholt ist und an die heutigen Bedürfnisse des Klinikums angepasst wird. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die rechtliche Grundlage für die aktuelle Planung des Klinikums zur zukunftsfähigen Sicherung der Daseinsfürsorge geschaffen.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz

Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich und seinem direkten Umfeld befinden sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7.000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“.

Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

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 CO₂-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.

ENTWURF

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEC (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für den geplanten Neubau in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unverhältnismäßig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Da die Entwicklung des Areals noch nicht näher konkretisiert ist, liegen aktuell noch keine Aussagen zur Energieversorgung für die Neubauten vor.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild (interaktiver Stadatlas Kassel, 2014) mit Plangebiet

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohn- und im Süden von Klinikstrukturen bestimmt.

ENTWURF

Die Eisenschmiede ist nördlich des Geltungsbereichs mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walmdächern bebaut. Des Weiteren befindet sich an der Einmündung der Mönchebergstraße zur Eisenschmiede der Mühlhäuser Platz, dem sich nördlich die evangelische Erlöserkirche mit Kindergarten und ein Gemeindehaus anschließen. Die Bebauung östlich des Plangebietes besteht größtenteils aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern. Südlich des Areals schließt das mit bis zu 10-geschossigen Gebäuden bebaute Klinikgelände an. Auf den westlich angrenzenden Grundstücken befinden sich vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.917 m², ist gegenwärtig zu einem Großteil versiegelt und wird als Parkplatz sowie Hubschrauberlandeplatz genutzt. Der Geltungsbereich schließt Verkehrsflächen der nördlich verlaufenden Eisenschmiede mit Fußweg sowie die östlich verlaufende Mönchebergstraße mit Fußweg ein. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Klinikzufahrt an der Mönchebergstraße und über eine Zufahrt an der Eisenschmiede.

Aktuell wird die sich im Bau befindliche Zentralsterilisation auf dem westlichen Teil des Geltungsbereiches fertig gestellt.

Über die Haltestelle „Mönchebergstraße“ östlich des Plangebietes sowie über die Haltestelle „Mühlhäuser Platz“ in der Eisenschmiede ist das Areal sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Fläche steigt relativ gleichmäßig von Nordost nach Südwest an; der Höhenunterschied beträgt ca. 2 m (177,90 über NN bis 179,20 über NN). Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet im Höhenrücken des Mönchebergs. Das Gebiet befindet sich im Eigentum der Gesundheit Nordhessen Holding AG.



Blick von Südwesten über das Baugrundstück



Blick von Norden entlang Zentralsterilisation



Blick von Westen Richtung Mönchebergstraße



Blick von Norden



Blick von Süden



Blick von Nord-Osten Richtung Zentralsterilisation

(Fotos: ANP Kassel)

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer über das vorhandene Straßensystem der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße. Weiter östlich verläuft die Bundesstraße B 3. Die zweispurige Eisenschmiede fungiert als Verbindung der B 3 im Osten und der sich westlich befindlichen B 7. Die Eisenschmiede ist mit beidseitigem Parken in Längsaufstellung ausgebaut. Die Mönchebergstraße ist ebenfalls zweispurig ausgebaut, mittig verläuft die Straßenbahnlinie mit Haltestelle vor dem Klinikum.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Buslinie 27 entlang der Eisenschmiede sowie über die Tramlinie 7 mit den Haltestellen Eisenschmiede/Simmershäuser Straße und Klinikum gegeben.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom, Strom und Fernwärme ist auf dem Klinikgelände vorhanden. Die Grundstücksentwässerung der neuen Gebäude muss über die Kanalisation Eisenschmiede erfolgen, da die Abwasserkanäle in der Mönchebergstraße und auf dem Klinikgelände vollständig ausgelastet sind. Der maximale Anschlusswert an das Mischsystem der Kanalisation in der Eisenschmiede (DN 300) beträgt lediglich 35 l/sek. Niederschlagswasser muss daher ggf. in einem Regenrückhaltebecken vorgehalten werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss demgemäß der Nachweis für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung erbracht und mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

6 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In Abstimmung mit der Stadt Kassel bildet der Bestandszustand (April 2004), auf den sich auch der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan bezieht (29.04.2004), die Grundlage für die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (siehe Punkt 1, „Planungsanlass“). Durch die nicht erfolgte Umsetzung des geplanten Baus einer Kinder- und Frauenklinik wurden bislang noch keine Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die ehemalige Kleingartenanlage wurde aber im Zuge der Planung bereits geräumt und teilweise versiegelt. Der Nachfolgende Umweltzustand bezieht sich demnach auf den Zustand von 2004.

6.1 Boden

Von der geologischen Ausgangssituation her befindet sich das Gebiet im Übergangsbereich zwischen den Höhenrücken des Mönchebergs bildenden Schichten des Oberen Buntsandsteins und großflächigen Lößablagerungen. Es ist davon auszugehen, dass sich hieraus ursprünglich eine relativ nährstoffarme, zu Austrocknung neigende Braunerde gebildet hat, die im Laufe der Zeit durch Düngung, Humuszufuhr und Bearbeitung in ihrer Eignung für die gärtnerische Nutzung verbessert wurde

Innerhalb der einzelnen Gartenparzellen und auch auf dem zentralen Platz wurden die Bodenflächen in unterschiedlichem Umfang durch Lauben, Schuppen, Terrassen oder das Vereinshaus überbaut. Zusätzlich waren Flächen durch Platten- oder Pflasterbeläge (teil-) versiegelt oder in Form von wassergebundener Decke befestigt. Den Umfang dieser Flächenversiegelungen oder –befestigungen stellt Tabelle 1 dar.

Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung und der Lebensraumfunktion als maßgeblichen Bewertungskriterien, war die gesamte Fläche des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Boden als mittelwertig zu betrachten.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	15.917 m²	100 %
Vollversiegelte Flächen	3.874 m ²	24 %
Teilversiegelte Flächen	840 m ²	5 %
Vegetationsflächen	11.211 m ²	71 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung und der Lebensraumfunktion als maßgeblichen Bewertungskriterien war die gesamte Fläche des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Boden als mittelwertig zu betrachten.

Umgebung

Hinweise auf Altlastenverdacht oder andere Belastungen des Bodens im Gebiet liegen nicht vor.

Falls bei Bauarbeiten dennoch auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

6.2 Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Die vormals zum überwiegenden Teil unversiegelten und unbefestigten Bodenflächen des Plangebietes waren in der Lage, Niederschlagswasser aufzunehmen und zu speichern. Das Gebiet erfüllte damit eine Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt. Das auf den Dachflächen vorhandener Gebäude anfallende Niederschlagswasser hatte nur geringen Einfluss auf die Grundwasserbildung im tiefer liegenden Hauptgrundwasserstockwerk.

Das Gebiet liegt in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als mittelwertig einzustufen.

6.3 Vegetationsstrukturen, Fauna- Arten- und Biotopschutz

Vegetation

Die Grundstrukturen der Vegetation des Plangebietes vor Aufstellung des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplans sind in der Bestandskarte dargestellt. Vereinfachend lassen sich innerhalb des Gebietes drei Bereiche unterscheiden und näher beschreiben:

Die Gartenflächen

Die Gartenflächen nahmen den weitaus größten Teil des Gesamtgebietes ein. Mit etwas wechselnden Anteilen der verschiedenen Elemente bestanden die einzelnen Gartenparzellen im wesentlichen aus mäßig intensiv gepflegten Scher- und Trittrassenflächen, Nutzgartenparzellen mit Fragmenten von Ackerwildkrautfluren und Staudenbeeten. In der Mehrzahl der Parzellen waren Bäume vorhanden. Ein Teil der Parzellen wurde von Hecken begrenzt. Teilweise waren Sträucher und Gehölze vorhanden. Durch die sich abzeichnende Umnutzung des Gebietes waren „Ruderalisierungen“ erkennbar.

Der zentrale Platz

Im Zentrum des Gebiets lag das Vereinshaus mit einer größeren, als Stellplatz für Autos genutzte, vegetationslose und mit wassergebundener Decke befestigte, Fläche.

Die übrigen vereinsöffentlichen Grünflächen rund um das Vereinshaus bestanden aus Rasenflächen, Hecken und Stauden. Prägend für diesen zentralen Bereich war der vorhandene Altbaumbestand.

Die randlichen Hecken und Gebüsche

Zur Eisenschmiede hin wurde das Gebiet von einer etwa 2 m hohen Schnitthecke aus Hainbuche begrenzt, die sich entlang der Hauptzufahrt auch in das Gebiet hinein erstreckte.

Auf der hohen Böschung entlang der Mönchebergstraße befanden sich Büsche und Baumartige Gewächse. In der Böschung überlagerten sich magere Wiesen, Stauden und Zierpflanzen.

In der Böschung am südlichen Rand des Gebiets wuchs ein Gebüsch aus Zier- und Wildgehölzen. Die Bodenvegetation entsprach weitgehend der für die Böschung an der Mönchebergstraße beschriebenen.

ENTWURF

Anmerkung: Die hier beschriebenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet wurden in Vorbereitung des Vollzugs des Bebauungsplans im Jahr 2006 bis auf schmale Reste in Randbereichen vollständig beseitigt. Der überwiegende Teil der Fläche wurde im Zuge einer Zwischennutzung als Parkplatz geschottert, in Teilen auch versiegelt. Entlang der Eisenschmiede ist eine Schnitthecke vorhanden, in der Böschung entlang der Mönchebergstraße sind Reste der ehemaligen Gebüsche verblieben. Großgehölze sind nicht mehr vorhanden. Im nördlichen Anschluss an den als Hub-schrauber-Landeplatz genutzten östlichen Bereich ist inzwischen wieder eine Rasenfläche entstanden. Die Bewertung des Plangebietes für die Fauna erfolgt auf Grundlage des Voreingriffzustandes (Kleingartenanlage). Die Eingriffsbewertung bezüglich besonders geschützter (Tier-)Arten (vgl. artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 BNatSchG, Anhang zum Umweltbericht) nimmt auf den tatsächlichen Zustand Bezug.

Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes und in seinem Umfeld vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Mögliche Tierarten-Vorkommen sind dementsprechend zunächst aus der potenziellen Eignung der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen als faunistische Lebensräume abzuleiten.

Vogelarten

Im Hinblick auf den oben beschriebenen Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass innerhalb des Kleingartengebiets eine Reihe allgemein verbreiteter Singvogelarten vorkamen.

Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass das Gartengebiet von Fledermäusen aus den umgebenden Siedlungsgebieten als nächtliches Jagdrevier überflogen wurde.

Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind im Gebiet aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen aber auch aufgrund seiner Insellage innerhalb zusammenhängender Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der ehemaligen vorhandenen Strukturen und Nutzungsarten ist das Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz als mittelwertig zu betrachten.

6.4 Freiraumnutzung, Stadtbild

Das allseits durch hohe Hecken begrenzte Gartengebiet stellte sich als eigene, gleichsam von der Außenwelt abgeschlossene „grüne Insel“ dar. Von Innen betrachtet war die Umgebung – zumindest während der Vegetationsperiode - nur über die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straßen und teilweise sichtbare Hausdächer wahrzunehmen. Das Erscheinungsbild wurde im Inneren von der vielfältigen Vegetation, der Erschließungs- und Parzellenstruktur sowie den typischen Elementen der kleingärtnerischen Nutzung bestimmt. Das Zentrum der Anlage bildete der Platz am Vereinshaus. Eine Einfassung durch hohe geschnittene Hecken und eine größere Zahl alter Laubbäume gaben dem Platz eine klare räumliche Fassung und eine seiner Funktion angemessene gestalterische Qualität.

Von Außen gesehen trat das Kleingartengebiet fast nur durch die hohen begrenzenden Hecken, bzw. die Böschungen entlang der Mönchebergstraße und zum Klinikareal hin, in Erscheinung. Sowohl für die Eisenschmiede als auch Mönchebergstraße wirkten diese Hecken als den jeweiligen Straßenraum begrenzende grüne Wand und waren – angesichts der Breite dieser Straßen - in dieser Funktion von besonderer Bedeutung für deren Erscheinungsbild.

Sichtbeziehungen bestehen nach Westen zum Habichtswald, zum Osten hin zu den Höhen des Kaufunger Waldes.

6.5 Klima

Das Plangebiet war als größtenteils unversiegelter, deutlich durch Gehölzvegetation bestimmter und allseits von Hecken umgebener Bereich durch ein eigenes, weitgehend ausgeglichenes Binnenklima geprägt. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche darüber hinaus in ihrer unmittelbaren Umgebung zum kleinklimatischen Ausgleich beitrug. Die

randlichen Hecken entlang der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße beschatteten in den Sommermonaten die angrenzenden Gehwege und beeinflussten damit deren Aufenthaltsqualitäten positiv.

Das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel (TARAXACUM 1999) stellt in seiner Klimafunktionskarte das Kleingartengebiet als Bereich der „aktiven Mischklimate“ dar. Die umgebenden Wohngebiete werden als Überwärmungsgebiete Stufe 1, das Klinikumsareal als Überwärmungsgebiet der Stufe 2 dargestellt.

Die Klimabewertungskarte des Zweckverbandes Raum Kassel ordnet das Gartengebiet insgesamt relativ geringer klimaökologischer Relevanz zu.

Das Klimagutachten des ZRK von 2009 berücksichtigt bereits die mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2005 geplante bauliche Nutzung und stellt das Gebiet als baulich genutzte Fläche, konkret als Überwärmungsgebiet Stufe 1, dar. Als Hinweise zur Planung werden genannt: "Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden. Im Freiraum Schatten fördern. Strömungsrichtungen berücksichtigen. Bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich."

6.6 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Bevölkerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bis zur Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2005 eine Dauerkleingartenanlage. Die Gartenparzellen dienten damit der wohnungsnahen gärtnerischen Betätigung, Erholung und Freizeitgestaltung ihrer jeweiligen Inhaber/-innen. Die Gärten stellten ihnen und ihren Familien einen jeweils privat nutz- und gestaltbaren Freiraum zur Verfügung. Über die mit der Betätigung und den Aufenthalt im Garten verbundenen alltäglichen Kontakte sowie das Vereinsleben hat das Gartengebiet für die Vereinsmitglieder auch Bedeutung als sozialer Raum.

Der Platz am Vereinshaus sowie die Erschließungswege innerhalb des Gartengebietes waren während der Sommermonate öffentlich zugänglich. Die Nutzungs- und Betätigungsmöglichkeiten für mögliche Besucher waren allerdings sehr begrenzt.

Lufthygiene

Das Plangebiet war durch ein eigenes, weitgehend ausgeglichenes Binnenklima geprägt. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche darüber hinaus in ihrer unmittelbaren Umgebung zum kleinklimatischen Ausgleich und zur Frischluftregeneration durch Abkühlung, Verdunstung, Auslösung kleinräumiger Windbewegungen, Staubbindung, u.ä. beitrug.

Lärm

Das Plangebiet wird von zwei öffentlichen Straßen mit ca. 16.640 Kfz/24 h auf der Straße Eisenschmiede und mit ca. 7.540 Kfz/24 h auf der Mönchebergstraße begrenzt. Daher ist mit Belastungen durch Verkehrslärm zu rechnen.

Entsprechend der Verkehrslärmuntersuchung des Jahres 2004 im Rahmen der „Untersuchung der Auswirkungen von Verkehrslärm im Bereich des Neubaus Kinder- und Frauenklinik im Klinikum Kassel“, werden durch die Eisenschmiede im Geltungsbereich Tag-Lärmwerte (durchschnittliche Lärmbelastung am Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)) von bis zu 63 dB(A) sowie Nachtwerte (durchschnittliche Lärmbelastung in der Nacht (22:00 -6:00 Uhr)) von 55,6 dB(A) verursacht. Dies entspricht den in Gewerbegebieten zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005.

Entlang der Mönchebergstraße werden im Geltungsbereich Tag-Lärmwerte von bis zu 59,2 dB(A) sowie Nachtwerte von 51,9 dB(A) verursacht. Mit 51,9 dB(A) wird der Nachtwert für Mischgebiete gemäß DIN 18005 geringfügig überschritten (50 dB(A)).

6.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6.8 Zusammenfassende Bewertung

Der in Absprache mit der Stadt Kassel als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbewertung zu betrachtende Zustand des Plangebiets zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI / 52 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Bei dem Plangebiet handelte es sich um eine kleingärtnerisch genutzte Fläche mit nur geringen Anteilen an überbauten oder versiegelten Bodenflächen. Niederschlagswasser konnte innerhalb der Fläche fast uneingeschränkt versickern. Die Fläche erfüllte jedoch keine besonderen Funktionen für den Wasserhaushalt. Als Vegetationsfläche mit deutlichen Anteilen an Gehölzen und einer Reihe großer Laubbäume erfüllte die Fläche innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs für die umgebenden baulich geprägten Flächen und Straßenräume eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Die strukturreichen Gartenflächen konnten für eine Reihe von Vogel- und Insektenarten der durchgrüneten Siedlungsbereiche Lebensraum und Nahrungsgrundlage bieten. Vermutlich wurde das Gebiet sporadisch von Fledermäusen aus umgebenden Gebieten als Teil ihrer Jagdreviere überflogen. Vorkommen weiterer geschützter Tierarten waren nicht zu erwarten. Das Plangebiet hatte in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz eine mittlere Wertigkeit.

Für ihre jeweiligen Inhaber waren die Gärten ein wichtiger wohnungsnaher Erholungs- und Freiraum.

Die randlichen Heckenstrukturen prägten maßgeblich und in positivem Sinn das Erscheinungsbild und auch die Aufenthaltsqualitäten der Straßenräume von Eisenschmiede und Mönchebergstraße.

7 Rahmenplanung

7.1 Rahmenplan

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Rahmenplanung „Bebauungsplan Nr. VI/52 ‚Klinikum Kassel‘ - Städtebauliches Konzept -“ vom 11. September 2014.

Der Investor plant im Geltungsbereich die Anordnung von ein oder mehreren Klinikgebäuden mit Kliniknutzungen und dazugehörigen Versorgungs- und den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen sowie technische Anlagen entlang der Eisenschmiede. Die Gebäude werden über die Eisenschmiede im Norden oder durch die bestehende Zufahrt in der Mönchebergstraße erschlossen und sind mit einer Höhe von bis zu 25 Metern geplant. Im östlichen Grundstücksbereich ist aus städtebaulichen Gründen eine Höhenbegrenzung von 17 Metern beabsichtigt.

Eine Baumreihe entlang der Eisenschmiede setzt die bereits vorhandene straßenbegleitende Baumpflanzung fort. Die Heckenpflanzung sowie eine Vegetationsfläche grenzen das Gebiet von dem sich westlich anschließenden Grundstück ab.

Das Grundstücksgebiet westlich der Baugrenzen bietet ausreichend Raum für Stellplätze, weitere Stellplätze können südlich der Bauwerke angeordnet werden. Nach aktueller Bestandserhebung stehen im öffentlichen Straßenraum der Eisenschmiede ca. 23 Parkplätze zur Verfügung. Durch den Neubau und den damit verbundenen Zufahrten für die Feuerwehr und wird sich die Anzahl der Stellplätze im Straßenraum Eisenschmiede um ca. drei reduzieren.

ENTWURF

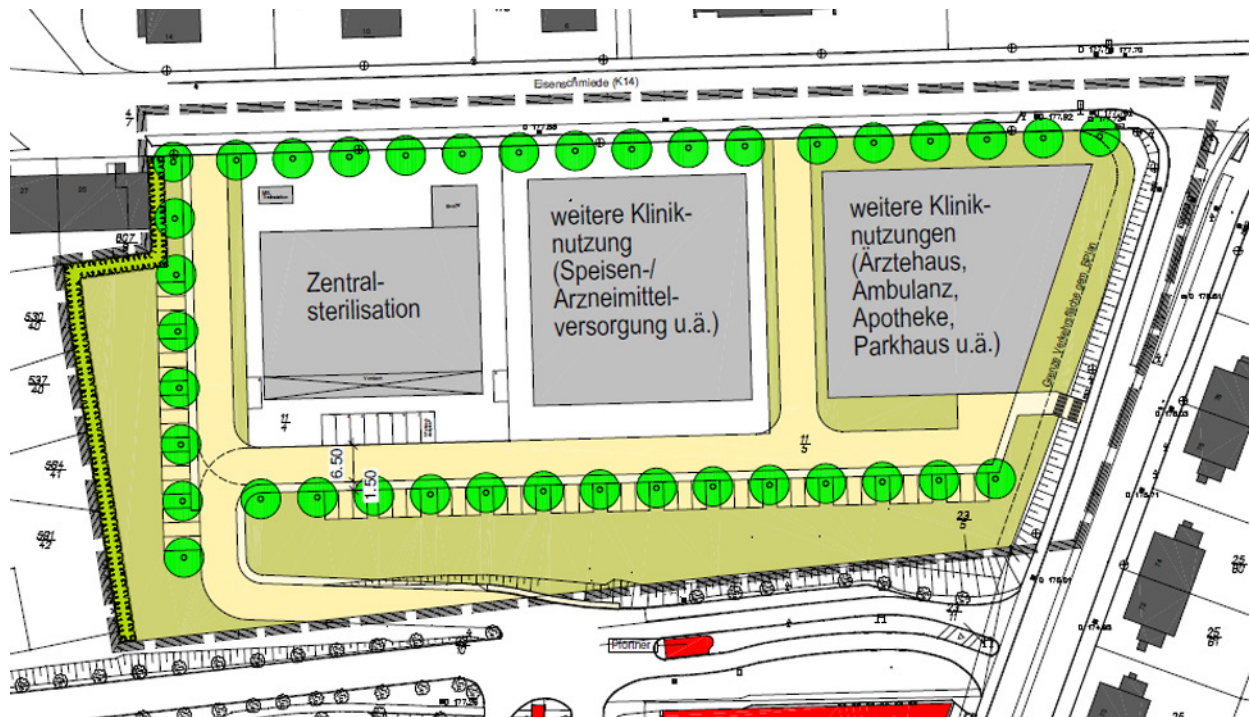


Abb.: Rahmenplanung (ohne Maßstab), Stand 11. September 2014 (ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)

Für die Baumaßnahme einer Zentralsterilisation auf dem westlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches erfolgte eine Genehmigung durch die Stadt Kassel auf Grundlage von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, da die Voraussetzungen hierfür gegeben waren.

7.2 Fachliche Gutachten

Für den Bebauungsplan Nr. VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ wurden zwei verkehrsbezogene Gutachten durch das Büro Winning & Partner GbR erstellt. Es handelt sich um eine Verkehrsuntersuchung (2002), welche die Verkehrsmengen und die damit verbundene zukünftige Infrastrukturbelastung ermittelt sowie um eine Untersuchung des daraus resultierenden Verkehrslärmes (2004). Grundlage war das geplante Neubauvorhaben „Kinder- und Frauenklinik des Klinikums Kassel“, welches im Rahmen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert werden sollte. Ferner basieren die Gutachten auf zusätzlichen Nutzungen mit hohem Publikumsaufkommen (z.B. Ärztehaus, Tiefgarage mit Zufahrt zur Eisenschmiede), woraus sich weitere verkehrliche Belastungen ergeben. Gerechnet wurde mit einer Zahl von 170 Stellplätzen sowie zusätzlichem Quell- und Zielverkehr der Patienten und deren Besucher durch die damals veranschlagten 337 Planbetten.

Verkehrsuntersuchung

Als Datengrundlage für das Verkehrsgutachten stand eine Erhebung des klinikumsbezogenen Kfz-Quell- und Zielverkehrs aus dem Jahr 1999 zu Verfügung. Darin wurde nach Verkehrszweck (Patient, Besucher, Angestellte, arbeitender Verkehr), Verweil- bzw. Parkdauer, Zufahrt, Stellplatzanlage und Tageszeit differenziert. Ergänzend wurde auch auf Basis der Kenngröße Bruttogeschossfläche (BGF) der vormals geplanten Kinder- und Frauenklinik gerechnet. Im November 2002 wurde zusätzlich eine Zählung der Knotenströme erhoben.

Das Büro Winning & Partner GbR kam bei dem verkehrlichen Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Bauvorhaben zwar zu Mehrbelastungen führen, diese jedoch als „sehr gering“ bewertet wurden und daher keine negativen Auswirkungen auf die bereits vorhandene Infrastruktur hätten. Nach den Bestandsanalysen ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine gute Abwicklung der Verkehrsmengen ist weiterhin durch das umgebende Straßennetz gewährleistet. Die durch den Neubau der Kinder- und Frauenklinik erzeugte Belastung der betrachteten Kreuzungen und Einmündungen mit Kfz-Verkehr ist sehr gering und liegt unter der Messgenauigkeit

Da sich die Berechnungen auf einen sehr großen Baukörper mit hoher Bettenanzahl bezogen und diese Nutzung in dieser Form in der Planung nicht vorgesehen ist, wird die zukünftige Verkehrsbelastung die Prognosen des Verkehrsgutachtens voraussichtlich nicht überschreiten.

Auswirkungen von Verkehrslärm

Grundlage der Einschätzung des zukünftig auftretenden Verkehrslärms war die Prognose zur Verkehrsentwicklung bei Neubau der Kinder- und Frauenklinik im Klinikum Kassel im Rahmen einer vorbereitenden Verkehrsuntersuchung vom November 2002 des Büros Winning & Partner GbR. Das Lärmgutachten bezieht sich auf die zusätzliche Erzeugung von Verkehrslärm durch den Neubau der Kinder- und Frauenklinik an dieser Stelle sowie auf die Wirkung von Verkehrslärm auf und durch das Gebäude selbst.

Als Ergebnis der Berechnung unter den bereits genannten Rahmenbedingungen wurde festgestellt, dass die Mehrbelastung bezüglich Verkehrslärm durch ein baulich bedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen die Vorbelastung des bereits vorhandenen Verkehrslärmes um 6 dB(A) unterschreitet und daher als nicht relevant eingestuft werden kann.

Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft sind laut Gutachten demnach nicht notwendig.

Das Gutachten empfiehlt bei der Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen und Aufenthaltsräumen, basierend auf der Planung des Pädiatrischen Zentrums, besondere Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese Empfehlung ist auf die aktuelle Planung weiterhin anzuwenden.

7.3 Städtebauliche Zielsetzung

Das Klinikum Kassel plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung der medizinischen und gesundheitlichen Einrichtungen sowie mit diesen einhergehenden, ergänzenden Nutzungen. Derzeit gilt der Bebauungsplan VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“. Eine Umsetzung der Planung einer Kinder- und Frauenklinik ist nicht erfolgt. Eine Anpassung des Bebauungsplans an die aktuell in Frage kommende Nutzungszusammensetzung des Klinikums Kassel erfordert daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Entsprechend wurden für die Fläche folgende Ziele im Zuge der Rahmenplanung definiert:

- Kliniknutzungen und ergänzende Einrichtungen
- max. 31.041 m² Geschossfläche (analog zum bestehenden Bebauungsplan)
- Grundflächenzahl von 0,8; Gebäudehöhe max. 25 m
- Gebäudehöhe östlicher Grundstücksteil max. 17 m
- Ausrichtung der Baukörper an der Flucht der Bestandsgebäude (Eisenschmiede) mit straßenbegleitender Baumreihe



Abb.: Luftbild, Ansicht genordet, Geltungsbereich gekennzeichnet (interaktiver Stadtatlas Kassel, 2014)

7.4 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben werden für den Geltungsbereich folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokalklima,
- Erhalt / Schaffung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen,
- Erhalt der Baumstandorte oder Ersatz; Baumpflanzungen entlang der Eisenschmiede
- Heckenpflanzung entlang der westlichen Grenze des Areals
- Ausweisung einer Vegetationsfläche im westlichen Grundstücksteil

Trotz Reduktion des Anteils von Freiflächen werden beim verbleibenden Anteil hinsichtlich der Ausstattung und Nutzung qualitativ hochwertige Freiraumstrukturen angestrebt. So könnten z.B. auf den nicht überbauten Frei-/und Erschließungsflächen Bereiche mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden, die in einem gestalterisch überzeugenden Gesamtkonzept des Klinikgeländes stehen.

Die Straße als ein wichtiger öffentlicher Freiraum dient neben der Verbindung unterschiedlicher Orte auch als wohnungs-/ hausergänzender Aufenthaltsbereich. Daher sind Bäume in der Straße ein wichtiges Gestaltungselement für die räumliche Zonierung der Straße. Die Anlage einer Baumreihe und Grünstreifen auf der Nordseite des Grundstückes entlang der Straße soll einen Alleecharakter erzeugen.

Die zusätzliche Ausweisung einer Vegetationsfläche grenzt das Gebiet zur Nachbarschaft durch eine Grünfläche mit Bäumen ab.

8 Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Sondergebiet „SO Klinik“ ausgewiesen. Dies dient der Sicherung und dem zukunftsfähigen Aus- und Umbau am Standort und der damit verbundenen regionalen bzw. städtischen Krankenhaus-Nahversorgung mit medizinischen und sonstigen gesundheitlichen Dienstleistungen sowie den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen. Diese Zielsetzung ergänzend und ihr entsprechend sind in dem Sondergebiet Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige zulässig. Es sind demnach Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes nicht widersprechen und für den reibungslosen Krankenhausbetrieb erforderlich sind, wie z.B. Speisemittelversorgung, Apotheke oder therapeutische Praxen.

Maß der baulichen Nutzung

Um die Zukunftsfähigkeit am Standort sicherzustellen, werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ im Sondergebiet SO „Klinik“ die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,3 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich daher an dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (GRZ 0,8, GFZ 2,4). Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen sind demnach bereits ausgeschöpft.

Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 178 m ü. NN. Die maximale Höhe der Bauwerke beträgt 203 m ü. NN bzw. 195 m ü. NN (östlicher Bereich). Entsprechend ergibt sich daher eine Gebäudehöhe von max. 25 m sowie 17 m (östlicher Bereich), inklusive aller notwendigen erforderlichen technischen Bauteile, wie z.B. Antennen und Aufzüge. In Anlehnung an den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich im östlichen Bereich die Differenzierung bezüglich der geringeren Maximalhöhe.

8.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen

Baugrenzen

Es werden Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile, wie Terrassen und Balkone, die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Östlich und südlich der Baugrenzen bestehen gemäß Rahmenplan ausreichend Flächen zur Verfügung, die sich für Stellplätze eignen.

8.3 Verkehrsflächen

Der nördliche und östliche Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst Verkehrsflächen der Eisenschmiede bzw. der Mönchebergstraße und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich wird die Mönchebergstraße vorsorglich für weitere Straßenumbaumaßnahmen durch einen Teil der Grundstücksfläche erweitert.

8.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Die Festsetzung SO „Kliniknutzung“ ist eine sehr weit gefasste Festsetzung und lässt sowohl Nutzungen zu, die schutzbedürftig sind (z.B. Bettenhaus) als auch Nutzungen, die selbst Lärmemissionen erzeugen (z.B. Großküche, Parkhaus). Da zurzeit noch keine endgültige Nutzung bekannt ist, können die möglichen Konflikte in der Bauleitpla-

nung nicht abschließend gelöst werden. Die weitreichende Festsetzung zur Art der Nutzung wurde bewusst getroffen, um eine flexible Steuerung nach den entsprechenden Bedürfnissen des Klinikums zuzulassen und so die zukunftsfähige Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge zu gewährleisten.

Auf eine abschließende Konfliktbewältigung muss somit im Bebauungsplanverfahren verzichtet werden. Entsprechend muss die Behandlung des Lärmschutzes in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Da die Umgebung einerseits als Wohngebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die vom Plangebiet ausgehen können, geschützt werden muss und andererseits, wenn eine schutzbedürftige Nutzung auf dem Plangebiet entsteht, diese vor schädlichen Umwelteinwirkungen von außerhalb des Plangebietes (z.B. Straßenlärm) und auch von innerhalb des Plangebietes erzeugten Lärmemissionen (z.B. nächtliche Anlieferungen) geschützt werden muss, sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren Konfliktlösungsmaßnahmen gutachterlich zu untersuchen und sicherzustellen.

Über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages wird sich das Klinikum Kassel verpflichten, die Konflikte zu bewältigen. Es wird gewährleistet, dass keine Spannungen durch Wechselwirkungen unterschiedlicher Nutzer auftreten. Wird eine Lärmemissionen verursachende bauliche Anlage erstellt (Parkhaus, Ambulanz), schließt dies die Errichtung eines Gebäudes mit schutzbedürftigen Nutzungen (Bettenhaus) aus.

8.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da Vegetationsfläche in einem überwiegend bebauten und versiegelten Gebiet zukünftig baulich genutzt wird, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Grundstücksfreiflächen

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (20 % der Grundstücksfläche) und verschiedene Pflanzbindungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen) wird der sowohl städtebaulich- als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung Rechnung getragen.

Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Ausgehend von der Rahmenplanung sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist je angefangene 6 oberirdisch angelegte Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Straßenbäume

Anlehnend an die derzeitige Bepflanzung längs der Eisenschmiede ist eine Baumreihe von ca. 17 standortgerechten Bäumen entlang der Eisenschmiede auf der Grundstückfläche anzulegen.

Dachbegrünung

Um Ausgleich für die im Zuge der Planung entfallenen Grünflächen zu schaffen und um Lebensraum für Kleintiere und Insekten zu erweitern, werden Dachbegrünungen auf einer Fläche von ca. 3.800 m² durchgeführt. Aufgrund der hohen Hygienestandards und Sicherheitsvorschriften bezüglich Dachbegrünung auf der Zentralsterilisation wird von einer Festsetzung für Dachbegrünungen, auch für zukünftige Bauvorhaben, in diesem Teilbereich abgesehen.

Stellplätze, Zufahrten, Wege

Um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplätze, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten.

Pflanzliste

Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen. So können die mit den Baumpflanzungen verfolgten ökologischen, kleinklimatischen und gestalteri-

schen Ziele erreicht werden. Die Festsetzung, dass mindestens 50 % der zu pflanzenden Gehölze der Pflanzliste zu entnehmen sind, lässt angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen.

Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können durch die Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Anlage von Gründächern sowie von Photovoltaikanlagen.

Durch die Festsetzungen der Fassadengestaltung wird verhindert, dass Anwohner Störungen durch Reflektionen und Spiegelungen ausgesetzt sind.

Zur Abgrenzung des Grundstückes sind Zäune und Hecken von maximal 2 Metern Höhe zulässig. Durch ausnahmsweise 2,30 m hohe Zäune und Hecken sind gebietstypische und gestalterische Anpassungen möglich.

8.7 Hinweise

Zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und wichtige Informationen (Lage im Heilquellenschutzgebiet) werden als Hinweise aufgenommen.

Zusätzlich ist bei einer erhöhten Niederschlagsmenge die Einleitmenge in die Kanalisation der Eisenschmiede mit 35 l/sek. begrenzt, was ggf. die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erfordert. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der Pflanzfläche P 2.

9 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Das Baufenster wird vollständig überbaut.
- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten und entsprechend der Festsetzung mit Bäumen bzw. Hecken bepflanzt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche bleibt in ihrer heutigen Gestaltung bestehen. Zusätzlich ist die bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung der Mönchebergstraße als Verkehrsfläche vorgesehen.

9.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen im Plangebiet erhöhen. Durch Baum- und Heckenpflanzungen sowie der Anlage von Vegetationsflächen werden im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Lebensräume von Flora und Fauna übernommen. Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand:

	Bestand		Planung		absolute Zu-/Abnahme
Fläche Plangebiet gesamt	15.917 m ²	100 %	15.917 m ²	100 %	
Kleingarten-/ SO-Gebiet, gesamt	13.496 m ²		13.496 m ²		
Dachflächen, unbegrünt	1.740 m ²	13 %	2.200 m ²	16%	460 m ²
Dachflächen, begrünt			3.817 m ²	28 %	3.817 m ²
Versiegelte Fläche	230 m ²	2 %	4.639 m ²	34 %	4.409 m ²
Wasserdurchlässig befestigte Fläche	840 m ²	6 %			- 840 m ²
Summe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächen	2.810 m ²	21 %	10.596 m ²	79 %	7.786 m ²
Dauerkleingärten	11.203 m ²	83 %			- 11.203 m ²
Gärtnerisch gepflegte Fläche			2.400 m ²	18 %	2.400 m ²
Gebüschpflanzung, heimisch			440 m ²	3%	440 m ²
Summe Vegetationsflächen	11.203 m ²	83 %	2.840 m ²	21 %	- 8.363 m ²
(Summe Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	11.203 m ²	83 %	(6.657 m ²)	(41 %)	- 4.546 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche / Straße, Gesamt	2.421 m ²		2.421 m ²		
versiegelt	1.904 m ²		2.235 m ²		331 m ²
Vegetationsfläche			186 m ²		186 m ²

Tabelle 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

9.2 Vegetationsstrukturen, Fauna- Arten- und Biotopschutz

Vegetation

Die geplanten Bauvorhaben haben zunächst eine fast vollständige Beseitigung der ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Vegetations- und Lebensraumstrukturen zur Folge. Der vor dem Inkrafttreten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird im Zuge der Baumaßnahme vollständig entfernt.

Die Vegetation des Plangebietes verringert sich durch eine Versiegelung von rund 8.000 m² von derzeit 83 % auf ca. 21 % der Gesamtfläche. Dieses Defizit wird durch etwa 3.817 m² begrünte Dachfläche weitestgehend ausgeglichen. Diese Flächen können damit vor allem einer Reihe von Insektenarten aber auch verschiedenen Vogelarten als Lebensraum und /oder Nahrungsgrundlage dienen.

Dem Verlust an Bäumen und anderen Gehölzen stehen 44 durch den Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich festgesetzte neu zu pflanzende Bäume (Baumpflanzungen entlang der Eisenschmiede, Pflanzungen innerhalb der Vegetationsfläche sowie ein Baum pro 6 Stellplätze) sowie mindestens 440 m² Strauchpflanzungen gegenüber.

Fauna

Vogelarten

Mit der Vorbereitung der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. VI/52 wurden im Jahr 2005 die bis dahin als Lebensraum einer Reihe Vogelarten der Siedlungsbereiche geeigneten Gartenstrukturen beseitigt. Die Beseitigung erfolgte außerhalb der Brutzeit, eine Gefahr der Tötung von Tieren bestand damit nicht. Bei den aufgrund der Biotopstrukturen als vorkommend anzunehmenden Vogelarten handelt es sich durchgängig um allgemein verbreitete und relativ störungstolerante Arten. Vergleichbare Biotopstrukturen kommen im Umfeld des Plangebiets in größerem Umfang vor und werden sich mit Umsetzung der geplanten Vorhaben zumindest teilweise wieder entwickeln. Es kann somit

angenommen werden, dass sich als Folge der Planung keine nachteiligen Wirkungen auf die Population der betroffenen Vogelarten ergeben werden.

Fledermäuse

Das ursprüngliche, vor Inkrafttreten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhandene Gartengebiet wurde und wird zeitweise von Fledermäusen überflogen. Die festgesetzten Gründächer im Planungsgebiet können Lebensraum zahlreicher Insektenarten sein, die den Fledermäusen als Nahrungsquelle dienen. Mit Blick auf Fledermausarten sind aus der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Basierend auf den heutigen Zustand der Fläche (überwiegend versiegelte Fläche, als Parkplatz genutzt) kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Gebiet in dieser Form das Gebiet nur noch einer sehr eingeschränkten Zahl von sehr wenig anspruchsvollen und äußerst störungstoleranten Tierarten als (Teil-) Lebensraum oder Nahrungsgrundlage dient. Es ist anzunehmen, dass es mehr oder weniger regelmäßig von allgemein verbreiteten Vogelarten oder Fledermausarten aus umgebenden Siedlungsflächen überflogen wird.

Als Folge der Planung werden bereits bisher in größerem Umfang befestigte und vegetationslose Flächen bebaut. Mit Abschluss der Bauarbeiten entstehen in größerem Umfang begrünte Dachflächen, es wird eine größere Zahl von Bäumen gepflanzt.

Die gegenwärtig sehr eingeschränkte Eignung des Gebiets als faunistischer Lebensraum wird sich durch die vorgesehene Bebauung nicht weiter reduzieren. Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand sind also aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen auf Vogel- oder Fledermausarten zu erwarten.

Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind im Gebiet in seinem derzeitigen Zustand nicht zu erwarten.

Aus der Realisierung der geplanten Vorhaben sind keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zusammenfassung

Als Folge der Planungen wird sich im Gebiet der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen und -strukturen deutlich verringern. Ein Teilausgleich wird durch in großem Umfang vorgesehene Dachbegrünungen sowie eine große Zahl an neu zu pflanzenden Bäumen erreicht. Durch diese Maßnahmen werden die mit der Bebauung absehbar verbundenen Eingriffe teilweise ausgeglichen. Es verbleiben jedoch sowohl quantitative als auch funktionale, im Gebiet selbst nicht weiter zur kompensierende Beeinträchtigungen / Defizite.

Bei einer Bilanzierung nach den Punktwerten der Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich innerhalb des Planungsgebiets ein extern auszugleichendes Defizit von 90.276 Biotopwertpunkten.

9.3 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung sieht bisher keine öffentlich zugängliche Fläche vor. Sieht der Bauherr im Zuge der späteren exakteren Nutzungsdefinierung eine Patientenunterbringung oder ähnliche personenbezogene Nutzung vor, ist die Anlegung einer öffentlich zugänglichen Fläche mit Aufenthaltswert innerhalb des Gebietes anzuraten.

Stadtbild

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhen weitgehend an den im Umfeld vorhandenen Strukturen des sich südlich angrenzenden Klinikgeländes. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen und Gestaltung von Vegetationsflächen sowie zu Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene und weitgehend der Umgebung entsprechende Durchgrünung des Gebiets. Dennoch verändert sich der Gebietscharakter durch Wegfallen der durchgrüneten Kleingärten mit den Gehölzstrukturen im Vergleich zum Ausgangszustand (Kleingartenanlage) zum Teil deutlich.

Die festgesetzte Heckenpflanzung in Verbindung mit der von Bäumen durchmischten Vegetationsfläche trägt zur Abgrenzung des Gebietes zur sich im Westen anschließenden Wohnbebauung bei.

9.4 Klima

Auf Grundlage des Zustandes (Kleingartenanlage) vor Inkrafttreten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes geht die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Überbauung oder Versiegelung von bisherigen Gartenflächen mit deutlichen Gehölzanteilen und damit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion einher.

Die Vegetationsflächen sowie die Dachbegrünung tragen durch Wasserspeicherung und Verdunstung zu einem lokalklimatischen Ausgleich bei. Dem Verlust an bisher vorhandenen Gehölzstrukturen stehen mindestens 44 neu zu pflanzende Bäume gegenüber, die mittelfristig durch Beschattung und Verdunstung ebenfalls eine positive lokalklimatische Wirkung haben werden. Aus den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickelnde Grünstrukturen können mittelfristig etwa dem bisherigen Bestand entsprechende lokalklimatische Wirkungen entfalten.

Aus der Realisierung der Planung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Lokalklima oder überörtliche Klimafunktionen.

9.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Durch das Vorhaben werden sich das Verkehrsaufkommen und die verkehrsbedingten Emissionen der umgebenden Straßen nur unwesentlich erhöhen.

Das Plangebiet ist erhöhten Geräuschemissionen von der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße her ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse sind im Zuge der Bebauung daher besondere Vorkehrungen zu treffen.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

9.6 Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

9.7 Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet

Grundlage ist der Zustand vor Inkrafttreten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (2004), wonach das Plangebiet kleingärtnerisch genutzt wurde.

Als Ergebnis der potenzialbezogenen Bewertung ist für das Plangebiet zusammenfassend festzustellen:

- Die Umsetzung der Planung hat eine deutliche Zunahme der überbauten und / oder versiegelten Flächen im Plangebiet zur Folge. Die Wirkungen des Verlusts an bisherigen Vegetationsflächen im Hinblick auf Boden, Wasserhaushalt, Lebensraum von Pflanzen und Tieren können durch in großem Umfang festgesetzte begrünte Dachflächen zu großen Teilen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Weiterer Ausgleich muss auf externen Flächen erfolgen.
- Im Hinblick das Lokalklima ist davon auszugehen, dass durch die festgesetzten Dachbegrünungen und Baumpflanzungen ein weitgehender Ausgleich erzielt wird. Das Vorhaben hat in dieser Hinsicht keine erheblichen nachteiligen Wirkungen.

ENTWURF

- Durch - je nach Nutzung eventuell notwendige - passive Schallschutzmaßnahmen an entstehenden Gebäuden können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet werden, d.h. es ergeben sich keine nachteiligen Wirkungen auf Menschen und Ihre Gesundheit.
- Die Planung hatte für die ehemaligen Inhaber/-innen der Kleingärten den Verlust ihres privat nutzbaren Freiraums zur Folge. Im Hinblick auf öffentliche Freiraumnutzungen hat die Planung für die Inhaber der Kleingärten eine nachteilige Wirkung.
- Das Stadt-/ Ortsbild innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wird sich sehr stark verändern.
- Als Ergebnis der Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung Hessen verbleibt für das Plangebiet ein Punktwertdefizit von etwa 90.000 Wertpunkten.
- Dachbegrünungen auf vorhandenen Klinikgebäuden als externe Kompensationsmaßnahmen werden, insbesondere aus stadtklimatischen Gründen, ausdrücklich begrüßt. Die zeitnahe Umsetzung nach Rechtskraft des Planes ist durch entsprechende Formulierungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Klinikum abzusichern.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des innerhalb des Plangebiets verbleibenden Defizits ist von Seiten des Klinikums die Begrünung weiterer Dachflächen innerhalb des Gebäudebestandes am Standort vorgesehen. Begrünt werden sollen die Dächer von Haus D (95% - entspricht 4.294 m²), Haus R (858 m²) und Haus K (1.238 m²) sowie Haus H (563 m², siehe Übersichtsplan Klinikum Bestand). Die Durchführung der Maßnahmen soll in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Klinikum und der Stadt Kassel vereinbart / rechtlich gesichert werden. Aus der Durchführung dieser externen Kompensationsmaßnahme ergibt sich eine positive Bilanz von 188 Wertpunkten. Das im Plangebiet verbleibende Defizit ist damit ausgeglichen.



Übersichtsplan Klinikum Bestand, o.M.

Bewertung von Eingriff und Ausgleich unter Berücksichtigung externer Kompensationsmaßnahmen

Die als externe Kompensationsmaßnahme vorgesehene Begrünung zusätzlicher Dachflächen im Gebäudebestand hat durch zeitweilige Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verdunstung positive Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Lokalklima. Die sich auf den Dächer einstellende Vegetation aus Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen kann einer Reihe von Insekten und Vogelarten als (Teil-) Lebensraum und / oder Nahrungsgrundlage dienen. Es wird somit auch ein gewisser Ausgleich für die Verluste an bodengebundenen Vegetationsflächen erreicht.

Gemäß der Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung Hessen ist mit der Durchführung dieser Maßnahmen das im Plangebiet verbliebene Ausgleichsdefizit ausgeglichen.

9.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In Vorbereitung einer auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes geplanten Bebauung durch eine großflächige Klinikstruktur, wurden die im Zusammenhang mit der Nutzung als Kleingartengebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen vollständig beseitigt. Seither wurden die Flächen vor allem als Parkplatz und Hubschrauber-Landeplatz zwischen genutzt und für diese Nutzungen zu großen Teilen befestigt.

In seiner ursprünglichen Form bestand das Gebiet zum überwiegenden Teil aus offenen, d.h. versickerungsfähigen Bodenflächen. Als deutlich von Gehölzen bestimmter Bereich erfüllte das Gebiet eine gewisse lokalklimatische Ausgleichsfunktion. Es bot einer begrenzten Zahl an verbreitet vorkommenden Vogel- und Insektenarten Lebensraum und Nahrungsgrundlage. In dieser Form hatte das Gebiet mittlere Wertigkeiten im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tiere / Biotop- und Artenschutz.

Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Nutzung als Sondergebiet Klinik vor. Der überwiegende Teil der entstehenden Gebäude soll mit begrünten Dächern versehen werden.

Als Folge der Planung wird sich gegenüber dem ursprünglichen Zustand der Anteil an überbauten Flächen deutlich erhöhen, der Anteil an offenen Bodenflächen und Vegetationsflächen deutlich verringern. Die festgesetzte Dachbegrünung und Baumpflanzungen können die Flächen- und Funktionsverluste im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen- und Tiere zu großen Teilen ausgleichen, es verbleiben jedoch Defizite, die durch externe Maßnahmen (Dachbegrünung) ausgeglichen werden sollen.

In Bezug auf das Lokalklima wird durch die festgesetzten Begrünungen ein weitestgehender Ausgleich erreicht.

10 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

11 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Folgende Punkte sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Klinikum Kassel geregelt werden:

- die Umsetzung der anfallenden Ausgleichsmaßnahmen
- Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen

- die Verpflichtung zur Erstellung der erforderlichen Schallschutzgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

12 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 15.917 m²
davon:	
Sondergebiet SO Klinik (GRZ 0,8)	13.496 m²
davon bebaubare Grundfläche	10.797 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.421 m²

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

13 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Erweiterung einer bereits bestehenden Klinikstruktur
- Umnutzung von einer Kleingartenanlage zu einem Sondergebiet
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die bauliche Nutzung einer zurzeit versiegelten Fläche, die als Parkplatz und Hubschrauberlandeplatz genutzt wird und vormals aus einer Kleingartenanlage bestand, durch die Festsetzung eines Sondergebietes ermöglicht. Die aktuelle Parkplatznutzung ist ein Resultat der vorzeitigen Planung des Klinikums Kassel, eine Kinder- und Frauenklinik zu errichten, wodurch bauvorbereitend die Rodung der ehemaligen Kleingartenanlage, einhergehend mit der weitestgehenden Versiegelung der Fläche, vollzogen wurde. Mit der Änderung der Planung und der Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse des Klinikums im Geltungsbereich ist die Errichtung von medizinischen und gesundheitlichen Versorgungen, den Klinikbetrieb ergänzende Anlagen sowie Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige, die einen Beruf rund um die medizinische und sonstige gesundheitliche Versorgung ausüben, vorgesehen.

Durch die nördlich des Plangebiets verlaufende Eisenschmiede und die östlich des Gebietes verlaufende Mönchebergstraße besteht für den Geltungsbereich eine Vorbelastung mit Schienen- und Verkehrslärm. Die von den Straßen ausgehenden Lärmimmissionen spiegeln die innerstädtisch, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und sind mit gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen vereinbar, sofern die Lärmbelastungen insbesondere bei der Grundrissgestaltung und den Außenbauteilen (Fenster) berücksichtigt werden. Dies gilt besonders für Aufenthaltsräume und mögliche schutzbedürftige Nutzungen, wie bspw. Patientenzimmer. Durch die noch nicht näher konkretisierten klinischen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist eine eindeutige Bewertung des Themas Lärm derzeit nicht möglich. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Klinikum soll geregelt werden, dass erforderliche Schallschutzgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt werden, sodass die Wahrung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse auch künftig sichergestellt werden kann.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in ehemalige Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Le-

ENTWURF

bensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- eines Mindestanteils von 20 % an Vegetationsflächen.
- von Dachbegrünung für den überwiegenden Teil der Dachflächen (ca. 3.800 m²)
- von Baumpflanzungen (44 Stück) und von Strauchpflanzungen (mindestens 440 m²)
- zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen und Wegen

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse vor Ort und gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Ein Ausgleich ist erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine Kleingartenanlage in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet wird, wodurch eine Versorgung der Bevölkerung mit Klinik- und kliniknahen Nutzungen verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierte Flächen zur Entwicklung von Klinikstrukturen verzichtet werden.

Der Bebauungsplan VI/52 „Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ (i.Kr. seit 16.01.2006) wird geändert und ist daher nicht mehr anzuwenden. Stattdessen wird der Bebauungsplan VI/53 „Klinikum Kassel, Eisenschmiede“ 1. Änderung mit Erhaltung der Rechtskraft für diesen Geltungsbereich verbindlich.

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 15. April 2015

(Bergholter)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel,

(Mohr)