



Stadtteil Fasanenhof

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VI / 52 „Klinikum-Kassel, Pädiatrisches Zentrum“**

Begründung

12. Dezember 2005



Bebauungsplan
der Stadt Kassel

Nr. VI / 52

'Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum'

Begründung
Zum Entwurf

12. Dezember 2005

Bearbeitung



Architektur + Nutzungsplanung
Bergholter / Etinger-Brinkmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

1.	Planungsanlass	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Rechtsverhältnisse	6
3.1	Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplanung	6
3.4	Satzungen	6
3.5	Bürgerbeteiligung nach § 3 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)	6
3.6	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.7	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	7
4.	Heutige Situation	7
4.1	Städtebauliche Situation	7
4.2	Aktuelle Nutzungen	8
4.3	Verkehrliche Erschließung	8
4.4	Ver- und Entsorgung	8
5.	Naturräumliche Grundlagen	9
5.1	Geologie, Boden	9
5.2	Wasserhaushalt	9
5.3	Klima und Lufthygiene	9
5.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	10
5.5	Erholung, Stadt und Landschaftsbild	11
5.6	Altlasten	11
5.7	Bisherige Nutzung	12
5.8	Umweltsituation	12
6.	Ziele der Planung	12
6.1	Städtebauliches Leitkonzept	12
6.2	Erschließung und Verkehr	12
6.3	Entwicklungsziele der Landschaftsplanung	15
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	17
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
7.2	Gestalterische Festsetzungen	18
7.3	Verkehrsfläche und Zufahrt	18
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	19
8.	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	20
8.1	Eingriffsbeschreibung und Bewertung	21
8.2	Zusammenfassende Bewertung	22
9.	Bodenordnung	23
10.	Kosten	23
11.	Städtebauliche Werte	23

1. Planungsanlass

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/52 'Klinikum Kassel, Pädiatrisches Zentrum' wird die Rechtsgrundlage für die Sicherung des Standortes Klinikum-Kassel mit seiner medizinischen und gesundheitlichen Versorgung geschaffen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. VI/52 'Klinikum-Kassel' wurde am 26.08.2002 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gefasst und in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen ortsüblich bekannt gemacht.

Seit dem 01.10.2003 ist das Kinderkrankenhaus Park Schönfeld GmbH eine 100%-ige Tochter der Klinikum Kassel GmbH und ein Unternehmen der Gesundheit Nordhessen Holding AG. Auf Grund dieses Zusammenschlusses beabsichtigen das Klinikum-Kassel und das Kinderkrankenhaus Park Schönfeld gGmbH zusammen den Bau einer Kinder- und Frauenklinik. Das Ziel besteht darin, ein umfassendes Leistungsspektrum anbieten zu können, das zukunftssicher die medizinische Versorgung von Kindern und Jugendlichen für die Region und weit darüber hinaus optimal sichert und damit nicht zuletzt die Konkurrenzfähigkeit der beiden Kliniken in diesem Medizin-Sektor stärkt. Die Fusion ist nicht nur rechtlich-organisatorisch, sondern auch baulich-räumlich gedacht, zumal für beide Kliniken Investitionsbedarf, wenn auch in unterschiedlichem Maße, besteht. Zudem sollen durch die räumliche Zusammenlegung beider Klinikbereiche Synergieeffekte genutzt und eine optimale ambulante und stationäre Patientenversorgung gewährleistet werden.

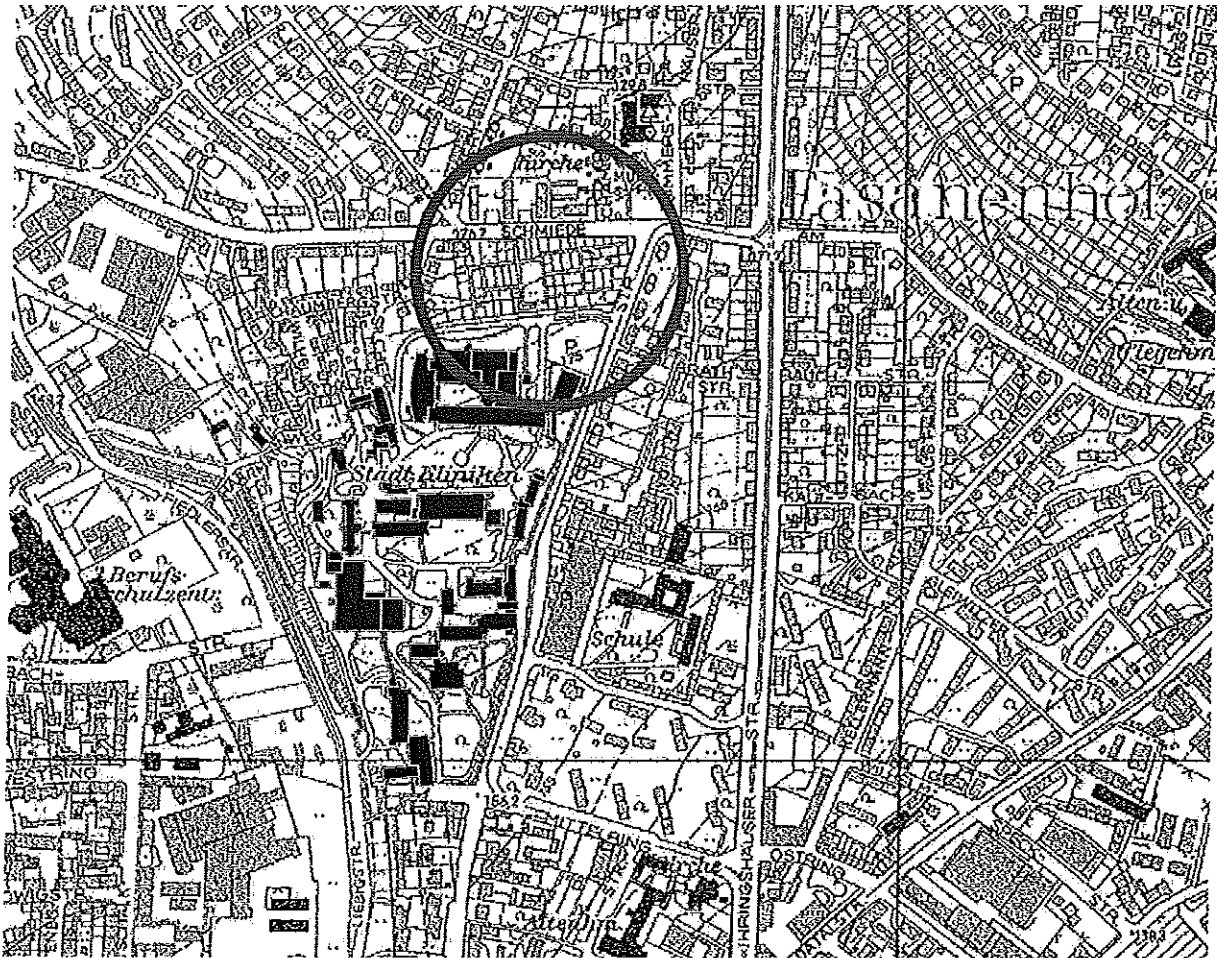
Auf der Basis einer Machbarkeitsstudie wurde ein baulicher Realisierungswettbewerb „Neubau einer Kinder- und Frauenklinik“ ausgeschrieben. Das in dem Wettbewerb gefundene Ergebnis soll nun realisiert werden. Der Baubeginn ist im Jahr 2005 geplant.

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, städtebauliche und grünordnerische Ziele des Wettbewerbsergebnisses, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange und insbesondere der Klinik zu sichern.

Zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/52 wurde gleichzeitig ein Grünordnungsplan durch das Büro „mann, landschaftsarchitekten, Kassel“ erarbeitet. Für die naturräumliche und landschaftsplanerische Beschreibung des Bestandes im Plangebiet bezieht sich der Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Aussagen des Grünordnungsplanes. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/privaten Belange einbezogen und in den Bebauungsplan integriert.

Zur Einschätzung des durch das Vorhaben induzierten Verkehrs und des Lärms wurde das Büro v.Winningen&Partner für das Verkehrsgutachten, was bereits im Vorfeld des Wettbewerbes erfolgte, wie auch für das Lärmgutachten beauftragt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/52 „Klinikum-Kassel, Pädiatrisches Zentrum“ liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 33, und umfasst mit einer Fläche von ca. 1,6 ha. die Flurstücke: 11/3, 4/7 teilw. (Straße Eisenschmiede), 5/18 teilw. (Mönchebergstraße) und 23/9 teilw. (Klinikum).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Mitte der Straße Eisenschmiede
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 23/9 dem Klinikum Kassel
- Im Westen durch die östliche Grenze der Mehrfamilienhausbebauung der Schaumbergstraße Nr. 1, 3 und 5 sowie der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Eisenschmiede Nr. 25.
- Im Osten durch die Mitte der Mönchebergstraße.

Es befinden sich alle Flurstücke im Eigentum der Klinikum Kassel GmbH, bis auf die städtischen Flurstücke der Mönchebergstraße und der Straße Eisenschmiede.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2000 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Die Stadt Kassel als ausgewiesenes Oberzentrum hat die Versorgungsfunktion der Region auch im medizinischen Bereich zu erfüllen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als 'Grünfläche-Dauerkleingartenanlage' dar. In der Zielplanung für das Klinikums-Kassel sind neben dem Neubau „Pädiatisches Zentrum“ weitere Einrichtungen der medizinischen oder gesundheitlichen Versorgung wie z.B. Arztpraxen oder therapeutische Einrichtungen unterzubringen. Um diese Optionen einer gebündelten medizinischen Versorgung aus Krankenhaus und anderen Einrichtungen am Standort bauleitplanerisch zu ermöglichen, wird auf Antrag der Stadt Kassel der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes von 'Grünfläche-Dauerkleingartenanlage' in 'Sondergebiet Klinik' geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet.

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für den Planungsraum Stadt Kassel behandelt das Plangebiet als Teil des Landschaftsraumes Nr. 132, „Siedlungsgebiet Nordstadt / Wesertor“.

Unter den landschaftsraumbezogenen Leitbildern für diesen Bereich haben folgende Passagen einen Bezug zum Plangebiet und seiner Umgebung:

- 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 und Weiterentwicklung begrünter Straßen, von Quartiers- und Spielplätzen (...) als quartiers- und stadtteilbezogene Freiräume
- wo möglich Milderung der von großen Straßen ausgehenden Belastungen, Verbesserung der Freiraumqualität der Hauptverkehrsstraßen

Unter den für den Landschaftsraum formulierten Planungsempfehlungen werden unter dem Stichpunkt „Milderung kleinklimatischer Defizite und Aufwertung von Quartiersstraßen durch (ergänzende) Baumpflanzungen“ auch die Eisenschmiede und die Mönchebergstraße aufgeführt.

Unter den zu erhaltenden Grünflächen wird auch die „Kleingartenanlage an der Eisenschmiede“ genannt.

3.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.5 Bürgerbeteiligung nach § 3 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand in der Zeit vom 01.08.2003 bis einschließlich 17.08.2003 im Info-Center des Klinikums für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Entwürfe des Wettbewerbes und somit die unterschiedlichen Planungsalternativen kennen zu lernen, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Darüber hinaus wurde die Planung im Ortsbeirat in der öffentlichen Sitzung am 10.09.2003 im Info-Center des Klinikums vorgestellt. Ergänzend wird nach Ankündigung in der örtlichen Presse in der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 26.03.2004 im Rathaus, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Möglichkeit gegeben, den Vorentwurf zum Bebauungsplan kennen zu lernen.

3.6 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Offenlage fand nach Ankündigung in der örtlichen Presse in der Zeit vom 09.08.2004 bis einschließlich 10.09.2004 im Planungsamt statt. Alle Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit den Entwurf zum Bebauungsplan einzusehen, sich zu informieren und dazu zu äußern.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen geäußert.

Wesentliche Teile der insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eine erneute Offenlage fand nach Ankündigung in der örtlichen Presse in der Zeit vom 04.07.2005 bis einschließlich 15.07.2005 im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Kassel statt. Im Rahmen dieser zweiten Offenlage wurden Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern geäußert und diese, soweit sie Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das 'Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der integrierten Vermeidung von Umweltverschmutzung- (IVU) Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz' ist am 03.08.2001 in Kraft getreten.

Der Artikel 12 dieses Gesetzes beinhaltet die Änderungen des BauGB. Nach dem neuen § 2a (1) BauGB hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Nach dem geänderten § 3 Abs. 2 BauGB ist bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes neben Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung auch anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfs nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung), hat ergeben, dass das Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, nicht UVP-pflichtig und auch keine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" erforderlich ist. Die unteren Schwellenwerte, nach deren Erreichen oder Überschreiten Vorprüfung bzw. UVP erforderlich ist, werden durch die Vorhaben nicht erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Heutige Situation

4.1 Städtebauliche Situation

Das Klinikum Kassel befindet sich im Stadtteil Wesertor nur wenige Fußminuten nordöstlich der Universität Gh Kassel. Erschlossen wird das Gelände von der Mönchebergstraße im Osten. Hier befinden sich eine Schule und angrenzende Wohngebiete. Im Westen befindet sich der Ahnagrünzug. Nördlich schließt ein Dauerkleingartengelände, das Plangebiet, an das an die Straße Eisenschmiede grenzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Fasanenhof. Nach Westen, Norden und Osten schließen sich größere Wohngebiete, vorwiegend als Mehrfamilienhausbebauung, zum Teil auch als Zeilenbau, an das Plangebiet an. An der Nordostecke, unmittelbar an der Einmündung der Mönchebergstraße in die Eisenschmiede, liegt der Mühhäuser Platz. Als größere, an den Rändern durch Baumreihen gefasste Grünfläche mit einem Spielplatz und mit der im nördlichen Teil angesiedelten Kirche und einem Gemeindehaus erfüllt dieser Platz eine deutliche Zentrumsfunktion innerhalb des Quartiers.

Im Süden schließt sich das Areal des Klinikums mit einem Wechsel von großen Gebäudekomplexen sowie Erschließungs- und Grünflächen an das Plangebiet an.

4.2 Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wurde als Dauerkleingärten genutzt und liegt heute brach. Unmittelbar im Süden angrenzend besteht die Nutzung durch das Klinikum. Die städtischen Kliniken geht auf eine Gründung des Landgrafen Friedrichs II im Jahre 1785 als „Charité“ zurück. 1937 fand eine Umbenennung des seit 1927 als Landeskrankenhaus bezeichnete in Stadtkrankenhaus statt. Im Jahr 1942 hat das Krankenhaus mit 900 Betten den bis dahin größten Ausbau erhalten. Am 22. Oktober 1943 wurde die gesamte Klinikanlage durch einen Bombenangriff zerstört. Der Wiederaufbau des Krankenhauses wurde am 17. Dezember 1947 abgeschlossen, bis dahin fand der Krankenhausbetrieb in den unterirdischen Bunkeranlagen statt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßensystem mit der Straße Eisenschmiede und der Mönchebergstraße.

Im Osten verläuft in unmittelbarer Nähe die Ihringshäuser Straße, als Bundesstraße 3 mit guter Verbindung nach Norden Richtung Hann. Münden und Göttingen. Für eine gute Ost-West Verkehrsverbindung sorgt die nördlich verlaufende Straße Eisenschmiede, die eine Verknüpfung mit der Holländischen Straße herstellt. Die Nähe zur Weserspitze ermöglicht außerdem eine gute Verkehrsanbindung der Stadtteile auf dem östlichen Fuldaufer über die Hafnbrücke.

Straße Eisenschmiede

Die Straße Eisenschmiede ist als zweispurige Fahrbahn ausgebaut mit beidseitigem Parken in Längsaufstellung im öffentlichen Straßenraum.

Mönchebergstraße

In der zweispurigen Mönchebergstraße wird in Mittellage die Straßenbahn mit Haltestelle geführt. Von der Mönchebergstraße erfolgt derzeit die Erschließung des Klinikgeländes.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr und Radwege

Die Nord- Süd- Verbindung Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof wird gewährleistet über die Straßenbahnlinie 7 auf der Mönchebergstraße (Haltestellen Klinikum Kassel und Simmershäuser Straße) und die Linie 3 auf der Ihringshäuser Straße. Die Ost- West-Verbindung wird von der Buslinie 27 abgedeckt, die den Stadtteil Wolfsanger mit Rothenditmold und dem Westen der Stadt verbindet.

Ein übergeordnetes Radwegenetz besteht im Plangebiet entlang der Eisenschmiede und Mönchebergstraße nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom, Strom und Fernwärme ist auf dem Klinikgelände vorhanden. Der Neubau soll über einen Versorgungstunnel an das bestehende Chirurgische Zentrum angebunden werden.

Die Grundstücksentwässerung des Neubaus 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 35l/sek. Im Rahmen der Baugenehmigung muss daher der Nachweis für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung erbracht und mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

5. Naturräumliche Grundlagen

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan kommt zu nachfolgenden Aussagen und Bewertungen des Bestandes:

- Das Plangebiet wird hinsichtlich seiner Naturlausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet.
- An die Bewertung schließen sich Aussagen zu den absehbaren Wirkungen des geplanten Bauvorhabens an. Grundlage für diese Aussagen ist das als Entwurf vorliegende Bebauungskonzept.
- Die im Grünordnungsplan erarbeiteten Empfehlungen und vorgesehenen Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation sind im Bebauungsplan als textliche und zeichnerische Festsetzungen aufgenommen worden.

5.1 Geologie, 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 Einzelparzellen und auch auf dem zentralen Platz sind Bodenflächen in unterschiedlichem Umfang durch Lauben, Schuppen, Terrassen oder das Vereinshaus überbaut. Zusätzlich sind Flächen durch Platten- oder Pflasterbeläge (teil-)versiegelt oder in Form von wassergebundener Decke befestigt. Den Umfang dieser Flächenversiegelungen oder -befestigungen stellt der Grünordnungsplan dar.

5.2 Wasserhaushalt

Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die zum weit überwiegenden Teil unversiegelten und unbefestigten Bodenflächen des Plangebietes sind in der Lage, Niederschlagswasser aufzunehmen und zu speichern. Das Gebiet erfüllt damit eine Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt. Das auf den Dachflächen vorhandener Gebäude anfallende Niederschlagswasser fließt ebenfalls unmittelbar dem Boden zu oder wird gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt. Aufgrund der spezifischen hydrologischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass versickerndes Niederschlagswasser nur oberflächennahen, sog. schwebenden Grundwasserstockwerken über undurchlässigen Gesteinsschichten zufließt. In dieser Form ist es bedeutsam für das Pflanzenwachstum, die kleinklimatische Pufferung und die Abflussverzögerung in die Fließgewässer, hat aber nur geringen Einfluss auf die Grundwasserbildung im tiefer liegenden Hauptgrundwasserstockwerk.

Nach der Hydrogeologischen Karte Hessen liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwassererergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

5.3 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist 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 und zur Frischluftregeneration durch Abkühlung, Verdunstung, Auslösung kleinräumiger Windbewegungen, Staubbindung, u.ä., beiträgt. Die randlichen Hecken entlang der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße beschatten in den Sommermonaten die angrenzenden Gehwege und beeinflussen 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 Gutachtens ordnet das Gartengebiet der Wertstufe 5, die Wohnbebauung der Stufe 6 und das Klinikumsareal der Stufe 7 zu.

In den zugehörigen Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass Umnutzungen innerhalb von Gebieten der Wertstufe 5 von insgesamt relativ geringer klimaökologischer Relevanz sind. In unmittelbarer Nachbarschaft von Gebieten sehr hoher Empfindlichkeit (Stufen 1, 2 und 8) sollen klimafunktionale Belange besonders beachtet werden. Die Hinweise zu einer besonderen Beachtung der konkreten örtlichen Klimasituation und -funktionen für den Fall von Umnutzungen findet sich auch für Gebiete der Wertstufe 7.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Eisenschmiede ist mit Immissionen zu rechnen.

5.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Die ursprüngliche Nutzung des Gebietes lässt sich vereinfachend in drei Bereiche unterscheiden und näher beschreiben:

Die Gartenflächen

Die Gartenflächen nehmen den weitaus größten Teil des Gesamtgebietes ein. Mit etwas wechselnden Anteilen der verschiedenen Elemente bestehen die einzelnen Gartenparzellen im Wesentlichen aus mäßig intensiv gepflegten Scher- und Trittrassenflächen, Nutzgartenparzellen mit Fragmenten von Ackerswildkrautfluren und Staudenbeeten. In der Mehrzahl der Parzellen sind einige Obstbäume - vorwiegend Apfel, untergeordnet auch Birne, Pflaume, Süß- und Sauerkirsche - vorhanden. Als Wuchsform kommen sowohl Hochstamm- als auch Halbstamm- und Buschbäume vor. Ein Teil der Parzellen wird zu den Erschließungswegen, teilweise auch zu den Nachbarn hin durch Hecken aus Liguster, Lebensbaum oder Scheinzypresse begrenzt. Vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und rund um die Lauben sind meist weitere Ziersträucher sowie vereinzelt auch Nadelgehölze vorhanden.

Da die Umnutzung des Gebietes bereits seit einiger Zeit absehbar ist, wurde offensichtlich seit mindestens einem Jahr in den meisten Parzellen die Pflege- und Nutzungsintensität deutlich reduziert, was sich vor allem in einer erkennbaren „Ruderalisierung“ der Rasenflächen, in höheren Anteilen an Wildpflanzen in Gemüse- und Staudenbeeten oder auch durchgewachsenen Hecken äußert.

Der zentrale Platz

Im Zentrum des Gebiets befindet sich das Vereinshaus mit umgebenden vereinsöffentlichen Flächen. Im nördlichen Teil befindet sich, unmittelbar der mit Verbundsteinpflaster befestigten Hauptzufahrt zugeordnet, eine größere, als Stellplatz für Autos genutzte vegetationslose und mit wassergebundener Decke befestigte Fläche.

Die übrigen vereinsöffentlichen Grünflächen rund um das Vereinshaus bestehen aus Scher- und Trittrassen, die jeweils an den Rändern, im Saumbereich der diese Flächen begrenzenden Hecken, in zweijährige oder ausdauernde Halbschatten-Staudenfluren übergehen.

Prägend für diesen zentralen Bereich ist allerdings der hier vorhandene Altbaumbestand.

Die randlichen Hecken und Gebüsche

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

Auf der hohen Böschung entlang der Mönchebergstraße hat sich aus spontanem Aufwuchs ein Gebüsch aus jungen Eschen, Bergahorn, Kirsch- und Pflaumen-Wildlingen, Liguster, Rosenarten und Weißdorn mit einigen schon fast baumartigen Überhältern aus Esche entwickelt. In der Krautschicht der zeitweise relativ stark austrocknenden Böschung überlagern sich Gehölzjungpflanzen, Vegetationselemente der mageren Wiesen, der Halbschatten-Staudenfluren und einzelne gärtnerische Zierpflanzen.

In der Böschung am südlichen Rand des Gebiets wächst ein Gebüsch aus Zier- und Wildgehölzen. Als Hauptarten sind zu nennen: Liguster, Rosenarten, Forsythie, Blut-Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Bauern-Jasmin, Brombeere. Die Bodenvegetation entspricht weitgehend der für die Böschung an der Mönchebergstraße beschriebenen.

5.5 Erholung, Stadt und Landschaftsbild

Erholung

Das Kleingartengebiet mit seinen 58 Einzelparzellen stellt seinen Inhabern und deren Familien einen jeweils privat nutz- und gestaltbaren Freiraum zur Verfügung. In dieser Funktion ist es besonders bedeutsam für Bewohner von Mietwohnungen ohne zugehörigen Garten, wie sie auch in der Umgebung des Plangebietes häufiger vorkommen. Über die mit der Betätigung und dem Aufenthalt im Garten verbundenen alltäglichen Kontakte sowie das Vereinsleben hat das Gartengebiet für die Vereinsmitglieder auch Bedeutung als sozialer Raum.

Das Gartengebiet liegt innerhalb größerer Siedlungsbereiche mit deutlichen Miet- und Geschosswohnungsbauanteilen. Es ist unmittelbar an das Straßenbahn- und Buslinienetz angebunden.

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

Stadt- und Landschaftsbild

Die das Gartengebiet allseits begrenzenden hohen Hecken, die in ihrer visuellen Wirkung entlang der Mönchebergstraße und zum Klinikareal hin noch durch eine Höhendifferenz von etwa 2 – 3,5 m verstärkt werden, begründen im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild einen deutlichen Unterschied zwischen der „Innen- und der Außensicht“.

Aus der Innensicht stellt sich das Gartengebiet zunächst als eigene, gleichsam von der Außenwelt abgeschlossene „grüne Insel“ dar. Die Umgebung ist – zumindest während der Vegetationsperiode – nur über die Verkehrsgerausche der angrenzenden Straßen und teilweise sichtbare Hausdächer wahrzunehmen. Das Erscheinungsbild wird von der vielfältigen Vegetation, der Erschließungs- und Parzellenstruktur sowie den typischen Elementen der kleingärtnerischen Nutzung -Zäune, Lauben, Pergolen, etc.- bestimmt.

Hervorzuheben ist der zentrale Platz am Vereinshaus: Das in L-Form an seiner Südwestecke angesiedelte Vereinshaus sowie hohe geschnittene Hecken an seinen übrigen Rändern geben dem insgesamt sehr schlichten Platz eine klare räumliche Fassung, die durch das „Kronendach“ der auf dem Platz vorhandenen alten Laubbäume noch verstärkt wird. In der Lage des Platzes, in seinem Erscheinungsbild und durch die auf ihn bezogene Erschließungsstruktur des Gesamtgebietes findet seine Bedeutung als Zentrum der „Kleingartengemeinschaft“ einen klaren Ausdruck.

Nach Außen hin tritt das Kleingartengebiet fast nur durch die hohen begrenzenden Hecken, bzw. die Böschungen entlang der Mönchebergstraße und zum Klinikareal hin, in Erscheinung. Das Stadtbild wird an den Außenseiten von der Wechselwirkung zwischen diesem sichtbaren Teil und den jeweils angrenzenden Strukturen bestimmt.

Folgende Einzelaspekte sind hervorzuheben:

Sowohl die geschnittene Hecke entlang der Eisenschmiede als auch das Gebüsch auf der Böschung entlang der Mönchebergstraße wirken als den jeweiligen Straßenraum begrenzende grüne Wand und sind – angesichts der Breite dieser Straßen - in dieser Funktion von besonderer Bedeutung für deren Erscheinungsbild.

Die natur- und stadträumlich exponierte Lage des Plangebietes zeigt sich besonders auf der an seinem nördlichen Rand in westöstlicher Richtung verlaufenden Eisenschmiede: Nach Westen hin öffnet sich der Fernblick auf den Habichtswald, im Osten sieht man, über die Dächer des Stadtteils Fasanenhof hinweg, die Höhen des Kaufringer Waldes.

Der dem Gartengebiet an der Einmündung Eisenschmiede / Mönchebergstraße gegenüber liegende Mühlhäuser Platz stellt als öffentliche Grünfläche gleichsam ein „Pendant“ zum Plangebiet dar. Die am nördlichen Rand des Platzes stehende Kirche kann als bauliche Betonung des Möncheberges verstanden werden.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich ist ab einer Tiefe von 1,70 m mit Trümmerschutt zu rechnen sowie Wasser- und Stromversorgungsleitungen im Bereich der ehemaligen Kleingärten.

In der Straßendecke der Eisenschmiede befindet sich eine mit phenolhaltigem Material ausgespritzte Packlage. Weitere Altablagerungen und Altstandorte sind z.Z. im Plangebiet nicht bekannt.

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

5.7 Bisherige Nutzung

Das Gelände wurde als „Schrebergartengemeinschaft Nord“ genutzt. Es bestand aus insgesamt etwa 58 Einzelparzellen, die in einer wechselnden Mischung als Nutz-, Zier- und Freizeitgarten genutzt und gepflegt wurden. Zu jeder Parzelle gehörten i.d.R. eine Laube mit Freisitz in einer Größe zwischen ca. 16 und 26 m² Grundfläche, meist mit Platten belegten oder vereinzelt auch betonierten Zugangswegen und eine Einfriedung aus Lattenzaun oder Maschendraht.

Im Zentrum der Gesamtanlage befand sich ein größeres Vereinshaus mit zugeordneten Grünflächen und Stellplätzen für Autos.

Die Aufbauten auf den einzelnen Parzellen sind bereits geräumt.

5.8 Umweltsituation

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

6. Ziele der Planung

6.1 Städtebauliches Leitkonzept

Zielplanung 'Klinikum-Kassel'

Die med./pflegerische Versorgung der Kinderheilkunde im Bereich „Nordhessen“ wird derzeit von den beiden Kinderkliniken in Kassel, der Kinderklinik „Park-Schönfeld“ mit 138 Planbetten sowie der Kinderklinik des Klinikum Kassel mit 83 Planbetten sicher gestellt. Beide Kinderklinikgebäude entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und können an den derzeitigen getrennten Standorten innerhalb des Stadtgebietes von Kassel aufgrund der erhöhten med./pflegerischen Anforderungen bei gleichzeitigen gestiegenen Flächenanforderungen für Untersuchung/Behandlung und Pflege an ihren jeweilig vorhandenen Standorten nicht weiterentwickelt werden.

Erläuterungen zur Entwurfskonzeption des Neubaus

Der Neubau der Kinder- und Frauenklinik schafft mit seiner klaren Struktur die optimalen Voraussetzungen für eine prozessorientierte, interdisziplinäre medizinische Versorgung und zugleich für Patienten wie auch Ärzten, Mitarbeitern und Besuchern eine angenehme Aufenthalts- und Arbeitsatmosphäre.

Der Haupteingang erfolgt gemeinsam für die Kinder- und Frauenklinik vom Klinikgelände im Süden des Gebäudes. Die Zufahrt für Liegendkrankentransporte ist an der Eisenschmiede angeordnet. Über einen unterirdischen Versorgungstrakt im Westen des Gebäudes, der Magistrale besteht die interne Versorgung und der Transport mit den übrigen Klinikgebäuden.

Die ursprüngliche Planung sah 298 Betten in der Kinderklinik und 96 in der Frauenklinik vor. Nach neuester Planung sind 170 Betten vorgesehen (Stand 04/2004).

Der Grundgedanke ist, den Neubau in das Großensemble des Klinikums unter Berücksichtigung der kleinteiligen Struktur im Umfeld städtebaulich einzubinden. Dies erfolgt durch eine viergeschossige kompakte Bauweise mit feingliedriger Fassadengestaltung.

6.2 Erschließung und Verkehr

Das Gebäude wird von Süden vom Klinikgelände erschlossen. Die Parkplätze für Besucher, Mitarbeiter und Ambulanzpatienten werden auf dem Klinikgelände in einem Parkhaus angeordnet.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt mit der Straßenbahn (Linie 7) mit einer Haltestelle in der Mönchebergstraße und mit dem Bus (Linie 27) in der Eisenschmiede. Beide Haltestellen liegen im unmittelbarem Kreuzungsbereich. Im Rahmen einer ggf. späteren Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Möncheberg-

bergstraße und Haltestellen ist es erforderlich, einen Bereich von ca. 11 m von der heutigen Fahrbahnbegrenzung auf dem Grundstück von Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen der Neubebauung soll die Anbindung an die Haltestellen gestärkt werden.

6.2.1 Verkehrsgutachten

Vom Büro Prof. Dr.-Ing. Hans-Henning von Winning&Partner GbR wurde im November 2002 ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die damalige Verkehrssituation und die induzierten Verkehre nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Plangebiet und Umgebung untersucht wurden. Das Gutachten diente der frühzeitigen Abstimmung des Neubauvorhabens mit Aspekten der Verkehrserschließung und als Grundlage für den Wettbewerb und die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Kriterien der Untersuchung waren der fließende / ruhende Verkehr, die Verkehrsmittelwahl der Mitarbeiter / Besucher / Ambulanzpatienten, die Umlegung auf das vorhandene Straßennetz und die Ordnung des ruhenden Verkehrs. Nach den Bestandsanalysen ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine gute Abwicklung der Verkehrsmengen ist weiterhin durch das umgebende Straßennetz gewährleistet.

Heutige Verkehrsbelastung

Anhand der im Jahr 2002 durchgeführten Verkehrserhebungen wurde im Verkehrsgutachten eine Verkehrsbelastung in der Straße Eisenschmiede von 16.640 Kfz/24h und in der Mönchebergstraße von 7.540 Kfz/24h ermittelt.

Verkehrserzeugung

Als Datengrundlage stand eine Erhebung des klinikumbezogenen Kfz-Ziel- und Quellverkehrs aus dem Jahr 1999 zu Verfügung. Darin wurde nach Verkehrszweck (Patient, Besucher, Angestellte, arbeitender Verkehr), Verweil- bzw. Parkdauer, Zufahrt, Stellplatzanlage und Tageszeit differenziert. Im November 2002 wurde eine Zählung der Knotenpunkte erhoben.

Die Summe der heutigen Ziel- und Quellverkehre des Klinikums liegt bei ca. 840 Fahrten/Tag, zukünftig sind, unter Berücksichtigung des Neubaus, ca. 1.030 Fahrten/Tag zu erwarten. Dies bedeutet eine Zunahme um ca. 190 Fahrten, die sich auf den ganzen Tag verteilen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Zufahrten auf das Klinikum-Gelände und der Verkehrsverteilung auf das umgebende Straßennetz kann die Verkehrszunahme insgesamt als gering und kaum wahrnehmbar eingestuft werden.

Zukünftige Verkehrsbelastung

Die Entwicklung der zukünftigen Verkehre wurde in Abhängigkeit vom Parkierungskonzept prognostiziert. Das Verkehrsgutachten berücksichtigte die Option einer Tiefgarage unter dem Neubau mit Zu-/ Abfahrt Eisenschmiede und ca. 130 Tiefgaragenstellplätzen und den daraus resultierenden sich verändernden die Verkehrsströme. Der aktuelle Planungsstand sieht keine Tiefgarage vor, sondern ein auf das gesamte Klinikgelände abgestimmtes Parkierungskonzept mit Parkhäuser an unterschiedlichen Standorte vor. Die Zahl der in den umgebenden Straßen zur Verfügung stehende Parkplätze bleibt weitgehendst erhalten. Das Verkehrsgutachten kommt zu folgenden Schlussfolgerungen, unter Berücksichtigung der Option einer Tiefgarage im Neubau:

- Der Verkehr wird sich auf der Eisenschmiede um ca. 1.470 Kfz/24h auf 18.110 Kfz/24h erhöhen und in der Mönchebergstraße um 370 Kfz/24h auf 7.910 Kfz/24h.
- 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.

Ruhender Verkehr

Laut Bestandserhebung stehen im öffentlichen Straßenraum der Eisenschmiede ca. 20 Parkplätze zur Verfügung. Durch den Neubau und den damit verbundenen Zufahrten für die Feuerwehr und der Liegendkrankenvorfahrt wird sich die Anzahl der Stellplätze im Straßenraum Eisenschmiede um ca. 6 reduzieren.

Das neue Parkierungskonzept für das Klinikgelände wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Gelände des Klinikums erhöhen und insgesamt die Parkplatzkapazitäten im Gebiet verbessern. Zudem wird empfohlen ein Parkleitsystem für das gesamte Klinikgelände zu installieren.

Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten kommt zu folgenden Empfehlungen:

- Ein Parkierungskonzept für das gesamte Klinikgelände
- Die Zufahrt für Liegendkrankentransport soll von der Eisenschmiede erfolgen

6.2.2 Lärmimmissionen

Bei der Umsetzung der Planungsziele ist die Lösung der Lärmproblematik von Bedeutung. Im Wesentlichen geht es um Verkehrslärm. Der Verkehrslärm resultiert aus der Verkehrsbelastung der Eisenschmiede mit prognostizierten 18.110 Kfz/24h und der Mönchebergstraße mit prognostizierten 7.910 Kfz/24h.

Zur Untersuchung der Immissionsbelastung am Neubau Krankenhaus und den Konsequenzen für das angrenzende Gebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro v. Winning & Partner erarbeitet (Untersuchung der Auswirkungen von Verkehrslärm im Bereich des Neubaus Kinder- und Frauenklinik im Klinikum Kassel, März 2004). Dies bezieht sich auf die zusätzliche Erzeugung von Verkehr durch den Neubau der Kinder- und Frauenklinik an dieser Stelle sowie auf die Wirkung von Verkehrslärm auf und durch das Gebäude selbst. Grundlage der Beurteilung war die Prognose zur Verkehrsentwicklung bei Neubau der Kinder- und Frauenklinik im Klinikum Kassel im Rahmen einer vorbereitenden Verkehrsuntersuchung vom November 2002.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Geräusche, die vom Verkehr in der Eisenschmiede, in der Mönchebergstraße und von einer möglichen TG-Zufahrt ausgehen, betrachtet. Dabei wurden einerseits die Geräuschauswirkungen auf die Bebauung in der Nachbarschaft und andererseits auf den Klinikneubau beurteilt.

Als Berechnungsverfahren wird die RLS-90 angewandt, auf die in der TA Lärm Kap.7.4 und in der DIN 18005 Kap. 7.1 verwiesen wird. Für den Straßenbahnverkehr wurde auf das anerkannte Berechnungsverfahren in der 16. BImSchV zurückgegriffen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der prognostizierte Emissionspegel liegt in der Eisenschmiede am Tag bei 63,2 dB(A) und in der Nacht bei 55,8 dB(A), dies würde eine Erhöhung um 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht bedeuten. In der Mönchebergstraße liegt dieser am Tag bei 59,3 dB(A) und bei Nacht bei 51,9 dB(A), dies würde eine Erhöhung um 0,1 dB(A) am Tag bedeuten und keine in der Nacht. Eine mögliche Tiefgaragenzufahrt wird ein Emissionspegel von 49,1 dB(A) am Tag und 41,8 dB(A) in der Nacht prognostiziert.
- Die zusätzliche Belastung der Nachbarschaft durch Verkehr auf dem Klinikgelände unterschreitet die Vorbelastung durch den Verkehr auf der Eisenschmiede um mehr als 6 dB(A) und ist somit nicht relevant.
- Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft in der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße vor Geräuschen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen sind gemäß TA Lärm ebenfalls nicht notwendig.
- Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, werden am Tag an der Nordseite des Klinikneubaus überschritten. An den Ost- und Westseiten sowie in der Nacht an allen Seiten werden die Schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

An allen Nord-, Ost und Westfassaden sind gemäß DIN 4109 geeignete Vorkehrungen zum Schutz des Klinikneubaus vor Geräuschimmissionen des Verkehrs in Abhängigkeit von Nutzung und Anordnung der Räume sowie Ausbildung der Fassadenbauteile zu treffen.

Das Gutachterbüro v. Winnigen & Partner kommt in seinem schalltechnischen Gutachten sowie seiner gutachterlichen Stellungnahme zu den folgenden Empfehlungen. Da die Untersuchung ergab, dass die Lärmeinwirkungen von der Eisenschmiede die schalltechnischen Orientierungswerte für Sondergebiete Klinik gemäß DIN 18005 überschreiten, sind Maßnahmen zur Lärminderung vorzunehmen.

Es werden ausschließlich passive Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt. D.h. das Krankenhaus muss sich durch entsprechende Grundrissanordnungen und Zonierung der Nutzungen sowie durch lärmgeschützte Fassaden zur Eisenschmiede selbst schützen, damit den Anforderungen aus der Krankenhausrichtlinie (KrBauR) und der DIN 4109 sowie dem Entwurf der Richtlinie VDI 3744 entsprochen wird.

Das Gutachten empfiehlt, folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen:

- Für das Klinikgebäude sind entlang der Nordseite sowie der Ost- und Westseiten erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm durch Verkehr in der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße zu treffen.
- Nach DIN 4109 liegt die Nordseite im Lärmpegelbereich V, die Ost- und Westseiten – gestaffelt nach abnehmender Entfernung zur Eisenschmiede – in den Lärmpegelbereichen IV, III und II. Die Außenbauteile müssen das den jeweiligen Lärmpegelbereichen entsprechende resultierende Schalldämmmaß erfüllen.
- Bei Außenbauteilen mit einem Fensterflächenanteil von 100 % wird für die Nordseite des Gebäudes der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 festgesetzt. Für die Ost- und Westseiten wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 im nördlichen, 3 im mittleren und 2 im südlichen Bereich festgesetzt.

Das Gutachten und die Empfehlungen beruhen auf der Annahme einer Tiefgarage unter dem Neubau. Durch die Änderung des Parkierungskonzeptes und der daraus resultierenden möglichen Verbesserung einzelner Lärmpegelbereiche müssen diese im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

6.3 Entwicklungsziele der Landschaftsplanung

6.3.1 Freiraumplanung

Öffentliche Freiräume

Auch wenn der Anteil der Freiflächen durch die geplanten Bauvorhaben reduziert wird, werden hinsichtlich der Ausstattung und Nutzung qualitativ hochwertige Freiraumstrukturen angestrebt. So können z.B. auf den nicht überbauten Frei- und Erschließungsflächen grüne Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, 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 anstreben.

6.3.2 Grünordnerische Zielsetzungen

Um die Neubebauung ökologisch verträglich zu gestalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, formuliert der Grünordnungsplan für die einzelnen Naturraumpotenziale nachfolgende grünordnerische Zielsetzungen:

Boden

Der Eingriffsminimierung bzw. dem teilweisen Ausgleich dienen die Festsetzung von

- Grünflächen
- Vegetationsflächen und
- zu begrünenden Dachflächen

Die begrüneten Dachflächen können Teilfunktionen des Bodens wie Wasserspeicherung und Verdunstung übernehmen und damit den Verlust des Bodens im Bereich der Gebäudeflächen in gewissem Umfang kompensieren. Im Bereich der Grün- und Vegetationsflächen werden die Bodenfunktionen erhalten bzw. nach Abschluss der Bauphase wieder hergestellt

Wasser

Der Eingriffsminderung bzw. dem teilweisen Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen die Festsetzung von

- begrüneten Dachflächen
- die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in einem Rückstaubecken
- die Festsetzung von Vegetationsflächen.

Begrünte Dachflächen können Niederschlagswasser in gewissem Umfang speichern und geben einen Teil mit zeitlicher Verzögerung ab. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird zunächst in einem Rückstaubecken gesammelt. Von hier fließt es mit weiterer zeitlicher Verzögerung der Kanalisation oder Fließgewässern zu.

Soweit möglich und sinnvoll kann ein Teil des Wassers verdunsten oder als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Reinigung im Außenbereich) verwendet werden.

Negative Wirkungen des Vorhabens auf lokale Fließgewässer können durch diese, den Abfluss zeitlich verzögernden, Maßnahmen weitgehend vermieden werden.

Die einschränkende Wirkung auf die lokale Grundwasserbildung könnte nur gemindert bzw. ausgeglichen werden, wenn in nennenswertem Umfang Wasser aus dem Rückstaubecken versickern würde.

Klima und Lufthygiene, Lärm

Der Eingriffsminderung bzw. dem teilweisen Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen die Festsetzung von

- begrünten Dachflächen
- von Vegetationsflächen
- Baumpflanzungen (mindestens 45 hochstämmige Laubbäume)
- Innenhofbegrünung

Sowohl die Dachbegrünung als auch die zu pflanzenden Laubbäume tragen über ihre Verdunstung zur kleinklimatischen Pufferung bei. Die Laubbäume werden mit zunehmendem Alter an Kronenvolumen gewinnen. Sie beschatten befestigte Erschließungsflächen, südexponierte Gebäudefassaden und angrenzende Straßenräume und wirken damit einer Aufheizung solcher Flächen entgegen. Längerfristig kann davon ausgegangen werden, dass Dachbegrünung und Gehölzvegetation eine ähnliche kleinklimatische Ausgleichswirkung erreichen werden wie der gegenwärtige Vegetationsbestand.

Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Der Eingriffsminderung bzw. dem teilweisen Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen die Festsetzung von:

- begrünten Dachflächen
- eines Mindestanteils von Vegetationsflächen
- Baumpflanzungen entlang der Eisenschmiede und auf den Freiflächen
- einer Heckenpflanzung entlang der westlichen Grenze des Areals
- begrünten Innenhöfen
- Ufervegetation am Regenrückstaubecken

Mit den begrünten Dachflächen entsteht ein neuer, bisher nicht vorhandener Lebensraumtyp im Gebiet. Die sich zeitweise stark erwärmenden und austrocknenden Flächen können einer Reihe von sehr spezialisierten Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten.

Die festgesetzten Grün- und Vegetationsflächen mit den ebenfalls festgesetzten Bäumen und Hecken werden mittel bis längerfristig in ihrer Struktur und ihrem Artenspektrum dem bisherigen Zustand relativ nahe kommen.

Erholung, Stadt und Landschaftsbild

Der Eingriffsminderung bzw. dem teilweisen Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen die Festsetzungen:

- einer durchgehenden Reihe hochstämmiger Laubbäume entlang der Eisenschmiede
- von weiteren Baumpflanzungen im Bereich der Grundstücksfreiflächen
- einer Hecke am westlichen Rand des Areals

Die festgesetzte Baumreihe entlang der Eisenschmiede wird mittelfristig eine deutliche räumliche Begrenzung dieses Straßenraumes bilden und durch die Beschattung auch zu einem ausgeglichenen Kleinklima für Fußgänger im Gehwegbereich beitragen. Zur Mönchebergstraße hin wird eine ebenfalls deutlich durch Bäume geprägte Freifläche entstehen. Sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch in ihrer Funktion als teilweise zugängliche Freifläche kann dieser Bereich die Funktionen und Qualitäten der bisherigen Strukturen ersetzen.

Die festgesetzte Hecke am westlichen Rand soll eine ausreichende Privatsphäre für die angrenzenden privaten Hausgärten sicherstellen.

Wie schon oben dargestellt, wurden in Bezug auf den Verlust bzw. Ersatz der Gartenflächen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Regelungen gefunden. Interessierte Kleingärtner konnten in anderen Kleingartengebieten Ersatzparzellen erhalten. Das Grundstück ist bereits im Eigentum des Klinikums und die Nutzung aufgegeben.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baustruktur und der Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers erfolgt eine Differenzierung in die Sondergebiete SO 1 und SO 2 'Klinik'. Diese dienen der Sicherung und dem zukunftsfähigen Aus- und Umbau am Standort und der damit verbundenen regionalen bzw. städtischen Krankenhaus-Nahversorgung mit medizinischen sowie sonstigen gesundheitlichen Dienstleistungen. Diese Zielsetzung ergänzend und ihr entsprechend sind in den Sondergebieten Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige zulässig. Damit sind auch Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes nicht widersprechen und für den reibungslosen Krankenhausbetrieb erforderlich sind, wie z.B. Wohneinheiten für Auszubildende und Pflegekräfte oder therapeutische Praxen.

Maß der baulichen Nutzung

Um die Zukunftsfähigkeit am Standort sicherzustellen, werden im Sondergebiet SO 1 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt. Da damit die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen bereits ausgeschöpft sind, sind nach § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitungen der GRZ nicht zulässig; um eine entsprechende Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Im Sondergebiet SO 2 orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 / GFZ 1,8) an den angrenzenden Gebieten. Im Hinblick auf die bauliche Dichte im Sondergebiet SO 1 wird für das Sondergebiet SO 2 als städtebaulich ausgleichender Faktor die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf 20 % begrenzt, auch um weitere Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu verhindern.

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eng über die geplante Grundfläche des Klinikneubaus festgesetzten Baugrenzen definiert. Der Spielraum gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ist gering, um die Planungsziele zu gewährleisten, jedoch ausreichend für eine flexible Grundrissgestaltung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Höchstmaß im SO 1 und SO 2. Als Bezugspunkt gilt die OKFF im Erdgeschoss der Klinik im SO 1 mit 178,00 m über NN.

Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an im Krankenhausbau üblichen Geschosshöhen. Sie verhindern extreme Überschreitungen der durchschnittlichen Höhen ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

Die aus der komprimierten Grundrissstruktur des Neubaus resultierende Höhe von 25 m im SO1 kann durch Höhenstaffelungen einzelner Gebäudeteile untergliedert werden und wird sich somit in die städtebauliche Umgebung einfügen. Es sind vier Vollgeschosse und zuzüglich Technikaufbauten möglich.

Im Sondergebiet SO 2 orientiert sich die maximal zulässige Höhe an die bestehende und zukünftige benachbarte Bebauung. Eine Überschreitungen des Höchstmaßes um bis zu 3,00 m auf 10% der Fläche in Form von Dachaufbauten, die aus technischen Gründen zwingend notwendig sind, dazu gehören z.B. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten und Technikgebäude, zulässig. Hierdurch soll u.a. die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie gegeben werden.

Flächen für Nebenanlagen

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der städtebaulich überwiegenden Nutzung als Krankenhaus sind Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit dies sich nicht um Einrichtungen technischer Anlagen handelt und diese eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten. Hierdurch sollen die technischen und funktionale Anforderungen an solche Anlagen gesichert werden. Aus städtebaulichen Gründen sind Parkhäuser, oberirdische Parkdecks und Garagengeschosse unzulässig, um die hohe Ausnutzung des Grundstückes durch Klinik- bzw. klinischen Nutzungen sicherzustellen.

Die Unzulässigkeit von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient als ausgleichende Festsetzung für die hohe bauliche Ausnutzung des Geländes. Lediglich südlich der Baufelder ist die Anordnung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die für den Klinikbetrieb notwendigen Kurzzeitparkplätze, insbesondere für Notfälle, anzuordnen.

7.2 Gestalterische Festsetzungen

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind vollverspiegelte Flächen, stark reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben nicht zulässig, davon ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile. Neben der baulichen Einbindung, d.h. dem Gebäudevolumen und städtebaulichen Bezügen durch die Baukörperausrichtung, ist die Fassadengestaltung von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Gesamtbild.

Dachflächen

In dem Sondergebiet SO 1 sind 60 % und im SO 2 100% der Dachfläche als extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese Dachbegrünung dient der ausgleichenden Begrünung im Gebiet sowie einer mikroklimatischen Verbesserung durch Wasserrückhaltung und Verdunstung und zur Minimierung des Eingriffes.

Einfriedungen

Da die Grundstücksfreiflächen den Übergang vom 'privaten' Freiraum zum öffentlichen Straßenraum bilden und eine optische Riegelwirkung innerhalb des Quartiers vermieden werden soll, wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,30 m begrenzt. Sofern sicherheitstechnische Erfordernisse notwendig sind, ist eine Höhe bis 1,80 m zulässig.

Innenhöfe

Die Planung der Innenhöfe trägt zur Steigerung der Aufenthaltshaltqualität innerhalb des Klinikgebäudes bei. Um diese Qualität zu erhöhen wird 13 % der überbaubaren Fläche im Sondergebiet SO 1 als Innenhöfe mit mindestens 80 % intensive Begrünung festgesetzt. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität dienen die begrünteren Innenhöfe zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minimierung des Eingriffes.

7.3 Verkehrsfläche und Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Mönchebergstraße aus. Der Haupteingang der Klinik liegt im Süden und ist dem Klinikgelände zugeordnet. Eine fußläufige Anbindung von den Haltestellen in der Eisenschmiede und der Mönchebergstraße zum Haupteingang erfolgt über die nicht überbaubare Fläche.

Der Zufahrtsbereich für Liegendkrankentransport erfolgt ebenfalls von der Eisenschmiede. Dieser Zufahrtsbereich ist auf das verkehrstechnisch notwendige zu reduzieren, um die aus gestalterischen Gründen straßenbegleitende Baumreihe ohne große Unterbrechungen weiterzuführen. Zudem sollen die z.z. bestehende Längsparkplätze im Straßenraum weitgehendst erhalten bleiben.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen werden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Minimierung der baulichen Nutzung, den Schutz des Grundwassers, der Einbindung in das Landschaftsbild und der ökologischen Gestaltung der Frei- bzw. nicht überbauten Flächen.

Alle Flächen außerhalb der Bau- und Straßenverkehrsflächen sind private Freiflächen. Bei der Gestaltung wird eine Zonierung in Grünflächen und teilversiegelte Flächen mit einem Anteil von mindestens 60 % Grünfläche festgesetzt.

Die festgesetzte zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen dienende Fläche dient zur Begrünung des Grundstückes und der Durchgrünung des Gebietes. Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten können sich z.B. durch die Liegendkrankenvorfahrt oder aus gestalterischen Gründen ergeben. Die Festsetzung einer Mindestpflanzqualität beabsichtigt eine möglichst schnelle städtebauliche Wirksamkeit der Baumpflanzung.

Die Baumpflanzungen entlang der Straße Eisenschmiede sichern die Durchgrünung des gesamten Gebietes, die Baumreihen haben eine städtebaulich raumbildende Funktion und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die Regenrückhaltung soll auf einer Fläche von ca. 200 m² erfolgen. Im Bebauungsplan wird nur die Maßnahme festgesetzt. Die zeichnerische Darstellung und standörtliche Einordnung erfolgt als Hinweis einer unverbindlichen Vormerkung. Der Nachweis zur Dimensionierung (Flächeninanspruchnahme und Tiefe) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Es ist geplant, eine naturnahe gestaltete Wasserfläche in Form einer Teichanlage und in o.g. Umfang anzulegen, die sowohl der Regenrückhaltung als auch als Gestaltungselement dient.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auf den Grünflächen und den teilversiegelten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Maßnahmen und die Zuordnung zu den jeweiligen Flächen erfolgt zeichnerisch und textlich.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Für die im Plan als zu pflanzen dargestellten Bäume sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Standorte der Bäume können entwurfsabhängig geringfügig verändert werden.
- Im Bereich der dargestellten Fläche zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Im Bereich der teilversiegelten nicht überbaubaren Flächen sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sollen Arten der Pflanzliste Bäume sein.
- Mit Ausnahme der als Dachterrasse gekennzeichneten Fläche sind alle Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Stärke des Vegetationssubstrats soll mindestens 8 cm betragen.
- Mindestens 50 % der als Erschließungsflächen dargestellten Flächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine notwendige Befestigung der übrigen Flächen soll nach Möglichkeit so ausgeführt werden, dass Niederschlagswasser versickern kann.
- Mindestens 80 % der Fläche der Innenhöfe sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die im Plan als Hecke dargestellte Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Hecke zu unterhalten. Mindestens 50 % der Gehölze sollen Arten aus der Gehölzliste Sträucher (s.u.) sein.
- Das im Plan dargestellte Rückhaltebecken dient dem zeitweisen Rückhalt von Niederschlagswasser von den Dachflächen.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll dem Rückhaltebecken zugeleitet und soweit möglich versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.
- Die Randzonen des Rückhaltebeckens sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine Ufervegetation aus Arten der Stillwasserröhrichte entwickeln kann. In einem mindestens 1 m breiten Streifen entlang der Außenränder ist eine Initialpflanzung aus Arten der Stillwasserröhrichte vorzunehmen.

Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bei Neupflanzungen sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die hier vorkommende Tier- und Pflanzenwelt zu 50 % Arten gemäß der nachfolgenden Auswahlliste vorzunehmen.

Artenauswahlliste

Pflanzliste Bäume

Sommerlinde	Tilia platiphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Holländ. Linde	Tilia europea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Heckenrose	Rosa canina
Gem. Flieder	Syringa vulgaris
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Coryllus avelana
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Weinrose	Rosa rubiginosa
Paffenhütchen	Euonymos europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Weißdorn	Crataegus monogyna

8. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der vorbereiteten Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Empfehlung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen enthält. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit. Nachfolgend wird der Abwägungsprozess zusammenfassend wiedergegeben.

8.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche Weiterentwicklung des Krankenhauses am Standort geschaffen. Daneben werden Straßenverkehrsflächen und Grünflächen planungsrechtlich abgesichert.

Im Sinne der Eingriffsregelung nach Bau- und Naturschutzgesetzgebung sind gemäß § 1 a BauGB die baulichen Vorhaben als Eingriffe zu werten, die noch nicht erfolgt sind.

Grundlage für die Eingriffsbewertung ist der Vergleich zwischen dem Bestand und dem sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes langfristig einstellenden Zustand des Plangebietes.

Über die im Grünordnungsplan formulierten Festsetzungen hinaus wurden für die Bewertung und Quantifizierung des potenziellen Eingriffsumfanges die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen.

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale / Schutzgüter:

8.1.1 Boden

Die Baumaßnahmen bewirken eine Veränderung der Oberflächengestalt und des Bodengefüges; es kommt zu Geländeabtragungen und Verdichtungen.

Die durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben gehen mit der Überbauung und Versiegelung von etwa zusätzlich 9.237m² Bodenfläche einher. Innerhalb dieser Bereiche werden die wesentlichen Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden bzw. gestört.

Weitere ca. 563 qm Fläche wird die Bodenoberfläche befestigt und zumindest teilversiegelt. Die Bodenfunktionen werden hier deutlich eingeschränkt.

Ein direkter funktionaler Ausgleich für diesen Eingriff ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich, der Eingriff in das gewachsene Bodengefüge ist als erheblich und nachhaltig einzustufen.

8.1.2 Wasser

Für den Bodenwasserhaushalt gehen durch die bauliche Erweiterung sowie die ergänzende Versiegelung der Bodenoberflächen zusätzliche natürliche Versickerungsflächen verloren.

Eingriffsmindernd sind die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung neuer Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen sowie die Anlage von begrünten Dächern zu werten.

Zusätzliche nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes bzw. Eingriffe in das Potenzial Wasser sind in begrenztem Umfang zu erwarten.

8.1.3 Klima

Die angestrebten baulichen Veränderungen bedingen nachfolgend auch eine Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Insbesondere die massive Bebauung der Südseite, verbunden mit dem Wegfall bedeutender Großbäume, wird eine gewisse Verzögerung der im Gebiet fließenden Luftströme bewirken.

Ein nachhaltiger Eingriff in das Potenzial Klima ist nicht zu erwarten, die festgesetzte Dachbegrünung kann zu einer leichten Verbesserung beitragen.

8.1.4 Vegetation und Fauna/ Biotop- und Artenschutz

Die geplanten Bauvorhaben haben eine weit gehende Beseitigung der gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Vegetations- und Lebensraumstrukturen sowie eine deutliche Verringerung der künftig vegetationsfähigen Flächen zur Folge.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird im Zuge der Baumaßnahme vollständig entfernt.

Mit den begrünten Dachflächen entsteht ein neuer, bisher nicht vorhandener Lebensraumtyp im Gebiet. Die sich zeitweise stark erwärmenden und austrocknenden Flächen können einer Reihe von sehr spezialisierten Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten.

Die festgesetzten Grün- und Vegetationsflächen mit den ebenfalls festgesetzten Bäumen und Hecken werden mittel bis längerfristig in ihrer Struktur und ihrem Artenspektrum dem bisherigen Zustand relativ nahe kommen.

8.1.5 Erholungs-/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild

Die festgesetzte Baumreihe entlang der Eisenschmiede wird mittelfristig eine deutliche räumliche Begrenzung dieses Straßenraumes bilden und durch die Beschattung auch zu einem ausgeglichenen Kleinklima für Fußgänger im Gehwegbereich beitragen. Zur Mönchebergstraße hin wird eine ebenfalls deutlich durch Bäume geprägte Freifläche entstehen. Sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch in ihrer Funktion als teilweise zugängliche Freifläche kann dieser Bereich die Funktionen und Qualitäten der bisherigen Strukturen ersetzen.

Die festgesetzte Hecke am westlichen Rand soll eine ausreichende Privatsphäre für die angrenzenden privaten Hausgärten sicherstellen.

Wie schon erwähnt, wurden in Bezug auf den Verlust bzw. Ersatz der Gartenflächen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Regelungen gefunden. Interessierte Kleingärtner konnten in anderen Kleingartengebieten Ersatzparzellen erhalten.

8.2 Zusammenfassende Bewertung

In der Tabelle Nr. 3 (s. Anlage) werden in stichpunktartiger Form und nach den unterschiedlichen Schutzgütern gegliedert die wesentlichen bisherigen Qualitäten des Plangebietes und die absehbaren Wirkungen der geplanten Vorhaben beschrieben.

Die jeweils vorgesehenen Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation werden mit ihren Wirkungen aufgeführt.

Den Abschluss bildet jeweils eine kurze zusammenfassende Bewertung des absehbaren Zustandes nach Durchführung des Vorhabens und der Kompensationsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist als Ergebnis der potenzial bezogenen Bewertung festzustellen:

- Die Struktur des Plangebietes wird sich grundlegend verändern.
- In Bezug auf das Stadt-/ Landschaftsbild entsteht ein neuer Zustand, der aber mittelfristig als dem bisherigen weitgehend gleichwertig anzusehen ist.
- Im Hinblick auf die kleinklimatische Situation kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Dachbegrünung und die geplante Großvegetation mittel- bis längerfristig die klimatischen Funktionen des bisherigen Bestandes weitgehend ersetzen können.
- Hinsichtlich des Wasserhaushaltes kann für die abflussregulierende Wirkung des Bodens ein weitest gehender Ersatz erreicht werden. In Bezug auf die Filter- und Versickerungsfunktion des Bodens bleibt eine Funktionsminderung.
- Sowohl in Bezug auf das Schutzgut Boden als auch die Arten- und Biotopausstattung des Gebiets kann nur ein Teilausgleich erreicht werden. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird ein auf dem Grundstück erzielbares Maximum an Kompensationswirkung angestrebt.
- Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren (siehe Anhang) ergibt einen Wertverlust von 23.375 Punkten. Abzüglich des Wertverlusts durch die Zunahme der öffentlichen Verkehrsfläche von 515 m², für den optionalen Ausbau des Haltestellenbereichs Mönchebergstraße, verbleibt ein Defizit durch das Klinikum von 15.135 Biotopwertpunkten. Dieses verbleibende Defizit soll durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden. Vorgesehen ist eine extensive Dachbegrünung des bestehenden Hauses Nr. 10 auf dem Klinikgelände. Die Maßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Kassel und dem Klinikum Kassel geregelt.
- Die Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche im Haltestellenbereich Mönchebergstraße ist im Zuge der Straßenausbaumaßnahme auf einer externen städtischen Fläche durch die Stadt zu erfolgen. Dabei ist sie in zeitlicher und flächenmäßiger Abhängigkeit der Straßenausbaumaßnahme durchzuführen.

9. Bodenordnung

Für den Bebauungsplan ist keine Bodenordnung gemäß BauGB erforderlich.

10. Kosten

Eine grundsätzliche Finanzierungszusage für die Baumaßnahmen liegt dem Krankenhaus seitens des Landes Hessen vor. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden vom Klinikum Kassel übernommen, die rechtliche Vereinbarung hierzu erfolgt als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Kassel.

Da die Straßen im Plangebiet hergestellt sind, fallen keine Erschließungskosten an.

11. Städtebauliche Werte

Fläche Plangebiet gesamt		ca. 15.925 m²
Flächen zur öffentlichen verkehrlichen Erschließung		ca. 2.419 m ²
Davon optionale Verkehrsfläche im Haltestellenbereich Mönchebergstraße		ca. 515 m ²
SO Gebiete		ca. 13.506 m²
SO Gebiet 1	12.085 m ²	
max. überbaubare Fläche GRZ 0,8	9.668 m ²	
SO Gebiet 2	1.421 m ²	
max. überbaubare Fläche GRZ 0,6	852 m ²	
zulässige Überschreitung GRZ (20%)	171 m ²	
verbleibende Grundstücksflächen	2.815 m ²	

Tab. 3: Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Qualitäten des Bestandes	Wirkungen des Vorhabens	Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung	Zusammenfass. Bewertung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend unversiegelte Bodenflächen Boden mit hoher Eignung für gartenbauliche Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung / Überbauung von ca. 13.110 m² Bodenfläche Befestigung / (Teil)Versiegelung von ca. 2.815 m² Bodenfläche Weitgehender Verlust der Lebensraum-, Retentions- und Versickerungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Festsetzung von Vegetationsflächen werden auf Teilflächen die Bodenfunktionen erhalten Begrünte Dachflächen können Retentions- und Lebensraumfunktion des Bodens teilweise ersetzen 	<ul style="list-style-type: none"> Eingriff wird gemindert und für einzelne Bodenfunktionen teilweise ausgeglichen. Es verbleibt ein größerer im Plangebiet nicht ausgleichbarer Eingriff in Form von überbauten, versiegelten oder teilversiegelten Flächen.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend unversiegelte Bodenflächen mit Retentions-, Filter- und Versickerungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung und Versiegelung von ca. 13.110 m² Bodenfläche Befestigung / Teilversiegelung von ca. 2.815 m² Bodenfläche Weitgehender Verlust der Retentions- und Versickerungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Begrünte Dachflächen und Regenrückhaltebecken können Retentionsfunktion des Bodens teilweise ersetzen Auf festgesetzten Vegetationsflächen bleiben Retentions- und Versickerungsfunktion erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> Die abflussregulierende Funktion des Bodens wird durch die Dachbegrünung und das Regenrückhaltebecken weitgehend ausgeglichen. Versickerungsfunktion kann nur teilweise ausgeglichen werden.
Klima	<ul style="list-style-type: none"> Vegetationsbestimmte Flächen mit ausgeglichenerem Kleinklima und begrenzter ausgleichender Wirkung auf die Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung und Versiegelung von ca. 13.110 m² verdunstungsfähiger Bodenfläche Befestigung / Teilversiegelung von ca. 2.81 m² Bodenfläche Beseitigung von kleinklimatisch wirksamer Vegetation 	<ul style="list-style-type: none"> Dachbegrünung kann Ausgleichsfunktion teilweise ersetzen Festgesetzte Vegetationsflächen, Baum- und Heckenpflanzungen werden längerfristig klimatisch wirksam 	<ul style="list-style-type: none"> Mit zunehmendem Grünvolumen der zu pflanzenden Bäume und Hecken kann mittel – bis längerfristig die kleinklimatische Ausgleichswirkung des Bereichs wieder hergestellt werden. Kurz- bis mittelfristig ist von Beeinträchtigungen auszugehen.

Schutzgut	Qualitäten des Bestandes	Wirkungen des Vorhabens	Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung	Zusammenfass. Bewertung
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ● Strukturreiche vegetationsbestimmte Fläche, Lebensraum vorwiegend relativ störungstoleranter Arten. ● Insellage schränkt Lebensraumfunktion für Tierarten ein 	<ul style="list-style-type: none"> ● Fast vollständige Beseitigung des vorhandenen Vegetationsbestandes ● Dauerhaft Reduzierung der vegetationsfähigen Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Festgesetzte Dachbegrünung entwickelt sich als neuer Lebensraum spezialisierter Arten ● Auf Vegetationsflächen wird die Lebensraumfunktion mittelfristig wieder hergestellt. ● Bäume und Gehölze können längerfristig vorhandene Strukturen in Teile wieder ersetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Auf Teilflächen werden mittel- bis längerfristig die Lebensraumfunktionen wieder hergestellt. ● Auf den Gebäudeflächen entwickelt sich mit der Dachbegrünung ein neuer spezialisierter Lebensraumtyp. ● Aufgrund der insgesamt verringerten Vegetationsflächen und der begrenzten Lebensraumfunktion der Dachflächen kann auf dem Grundstück nur ein Teilausgleich erzielt werden. ● Es werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchgeführt.
Erholung, Stadtbild und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ● Vegetationsbestimmte Fläche, mit nach Außen hin deutlich raumbildender Wirkung auf angrenzende Straßen ● Exponierte Lage, von der Eisen-schmiede aus besondere stadträumliche Blickbeziehungen ● Gartenflächen als privat nutzbare Freiräume 	<ul style="list-style-type: none"> ● Umwandlung von Gartenflächen in „städtische“ Baufläche mit zugeordneten Freiflächen ● Verlust der Gartenflächen ● Ausblickssituationen werden nicht berührt 	<ul style="list-style-type: none"> ● Baumreihe an der Eisenschmiede übernimmt und verstärkt raumbildende Wirkung ● Neue Stadtbildqualitäten durch Freiraumgestaltung und Baumpflanzungen ● Randbepflanzung am Westrand schützt Privatsphäre der angrenzenden Hausgärten 	<ul style="list-style-type: none"> ● Mit zunehmender Entwicklung der zu pflanzenden Großvegetation wird ein verändertes, aber insgesamt durchaus gleichwertiges Stadtbild wieder hergestellt. ● Für den Verlust der Gartenflächen wurden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Regelungen gefunden



Anlage: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte/ m ²	Flächenanteil (m ²)	Biotopwert
Bestand			
04.100 Einzelbaum (geht nicht in Flächenberechnung ein)			
04.110 Einheimisch (9 Stk. à 25 m ²)	31	225	6.975
10.500 Versiegelte Flächen			
10.510 a Völlig versiegelte Flächen	3	230	690
10.510 b Öffentliche Verkehrsflächen	3	1.904	5.712
10.530 Wasserdurchlässige Platz- u. Wegeflächen	6	840	5.040
10.700 Überbaute Flächen			
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	1.740	5.220
11.200 Gärtnerisch gepf. Anlagen/ Kleingärten			
11.212 Gärten/ Kleingartenanlage	19	11.211	213.009
Summen		15.925	236.646
Planung			
04.100 Einzelbaum (geht nicht in Flächenberechnung ein)			
04.110 Einheimisch (25 Stk. à 3 m ²)	31	75	2.325
04.300 Allee (geht nicht in Flächenberechnung ein)			
04.310 Einheimische Bäume (21 Stk. à 3 m ²)	31	63	1.953
02.400 Heckenpflanzung	27	274	7.398
05.300 Stillgewässer			
05.342 Kleinspeicher/ Teich	27	200	5.400
10.500 Versiegelte Flächen			
10.510 b1 Öffentliche Verkehrsfläche bestand	3	1.904	5.712
10.510 b2 Öffentliche Verkehrsfläche neu	3	515	1.545
10.530 Wasserdurchlässige Platz- u. Wegeflächen ca. 40%	6	936	5.618
10.700 Überbaute Flächen			
10.710 Dachfläche nicht begrünt (Technik SO1ca. 27%)	3	2.610	7.831
10.720 Dachfläche extensiv begrünt (SO1ca. 60 %/SO2ca. 100%)	19	6.824	129.654
10.730 Dachfläche intensiv begrünt (Innenhöfe SO 1 ca. 13%)	13	1.257	16.339
11.200 Gärtnerisch gepf. Anlagen/ Kleingärten			
11.212 Extensivrasen (Priv. Grünfläche) ca. 60%	21	1.405	29.495
Summen		15.925	213.271
Defizit		0	23.375
Abzgl. öffentl. Verkehrsfläche (urspr. 19 Bio-Pkt., heute 3 Bio-Pkt.)	19-3=16	515	8.240
Defizit durch Klinikum *			15.135

 * entspricht ca. 945 m² extensiver Dachbegrünung

bearbeitet:

ANP

Architektur + Nutzungsplanung

Bergholter / Ettinger-Brinkmann

Stadtplaner SRL / Architekten BDA

Hessenallee 2

34130 Kassel

Kassel, 01.08..2005

gez. Bergholter

(Bergholter)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 01.08.2005

C. Flore

(Flore)